



Prospectus d'admission aux négociations sur Euronext Paris

Emprunt obligataire de 255.000.000 € bénéficiant de sûretés portant intérêt au taux de 3,6820 % l'an et venant à échéance le 16 novembre 2019

Prix d'Emission : 100 %

Ce document constitue un prospectus (le "**Prospectus**") au sens de l'article 5.3 de la directive 2003/71/CE du Parlement Européen et du Conseil en date du 4 novembre 2003, telle que modifiée par la directive 2010/73/UE.

Les obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire de Foncière des Murs (l'"**Émetteur**") d'un montant nominal total de 255.000.000 € bénéficiant de sûretés consenties par l'Émetteur et par Foncière Otello (filiale intégralement détenue, directement et indirectement, par l'Émetteur), portant intérêt au taux de 3,6820 % l'an, venant à échéance le 16 novembre 2019 (les "**Obligations**") seront émises le 16 novembre 2012.

Les Obligations porteront intérêt à compter du 16 novembre 2012 inclus au taux de 3,6820 % l'an, payable trimestriellement à terme échu et pour la première fois le 16 février 2013 pour la période courant du 16 novembre 2012 inclus au 16 février 2013 exclu.

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées, conformément aux modalités des Obligations, les Obligations seront remboursées au pair le 16 novembre 2019. Les Obligations pourront, et dans certaines hypothèses devront, être remboursées avant cette date, en totalité ou en partie dans certains cas, tel que plus amplement décrit dans, et conformément aux, articles 5.2 (*Remboursement anticipé*) et 15 (*Exigibilité anticipée*) des Modalités.

Les Obligations seront émises sous forme de titres au nominatif administré dématérialisés d'une valeur nominale de 200.000 euros chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera remis.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte le 16 novembre 2012 dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. "**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France, Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg et Euroclear Bank S.A./N.V

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande pour être cotées et admises aux négociations sur le marché réglementé (au sens de la directive CE/2004/39 telle qu'amendée) d'Euronext Paris.

Les Obligations ne feront pas l'objet d'une notation.

**Se reporter à la section "Facteurs de Risque" pour une description de certains facteurs devant être pris en compte par des investisseurs potentiels avant tout investissement dans les Obligations.**



En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'"**AMF**") a apposé le visa n°12-549 en date du 14 novembre 2012 sur le présent Prospectus.

Ce Prospectus a été établi par l'Émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié "*si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes*". Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Le présent Prospectus est disponible sans frais sur les sites Internet de l'Émetteur ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Arrangeur

HSBC France

*L'Émetteur, après avoir effectué toutes recherches nécessaires, confirme qu'à sa connaissance le présent Prospectus comprend ou incorpore par référence toutes les informations pertinentes concernant l'Émetteur, le groupe constitué de l'Émetteur et de ses filiales consolidées (le "**Groupe**"), ainsi que les Obligations dans le contexte de l'émission et de l'offre des Obligations, notamment les informations requises par les annexes IX et XIII du Règlement communautaire 809/2004/CE, et que ces informations sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. L'Émetteur accepte la responsabilité qui en découle.*

*HSBC France (l'"**Arrangeur**") n'a pas vérifié les informations contenues dans le présent Prospectus. L'Arrangeur ne fait aucune déclaration expresse ou implicite, et n'accepte aucune responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif de toute information contenue dans le présent Prospectus. Le Prospectus et toute autre information fournie dans le cadre de l'offre des Obligations ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation financière ou une quelconque évaluation et ne doivent pas être considérés comme une recommandation d'achat d'Obligations formulée par l'Émetteur ou l'Arrangeur à l'attention des destinataires du présent Prospectus ou de tous autres états financiers.*

*Ni le présent Prospectus ni aucune autre information fournie dans le cadre de l'offre des Obligations ne constitue une offre, ou une invitation de (ou pour le compte de) l'Émetteur ou de l'Arrangeur à souscrire ou à acquérir l'une quelconque des Obligations.*

*Nul n'est autorisé à donner des informations ou à faire des déclarations relatives à l'émission ou la vente des Obligations autres que celles contenues dans le présent Prospectus. Toutes informations ou déclarations non incluses dans le présent Prospectus ne sauraient en aucune façon être autorisées par ou au nom et pour le compte de l'Émetteur ou de l'Arrangeur. En aucune circonstance, la remise de ce Prospectus ou une quelconque vente des Obligations ne peut impliquer (i) qu'il n'y ait pas eu de changement dans la situation de l'Émetteur ou du Groupe depuis la date du présent Prospectus et (ii) que les informations qu'il contient ou qui y sont incorporées par référence soient exactes à toute date postérieure à la date indiquée sur le présent Prospectus.*

*Le présent Prospectus et tout document d'information relatif à l'Émetteur ou aux Obligations ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation de la situation financière de l'Émetteur ou une quelconque évaluation des Obligations et ne doivent pas être considérés comme une recommandation d'achat des Obligations formulée par l'Émetteur ou l'Arrangeur. Chaque acquéreur potentiel des Obligations devra juger lui-même de la pertinence des informations contenues dans le présent Prospectus et fonder sa décision d'achat des Obligations sur les recherches qu'il jugera nécessaires. L'Arrangeur ne s'engage pas à contrôler la situation financière ou la situation générale de l'Émetteur pendant la durée de l'emprunt, ou à faire part à un quelconque investisseur ou investisseur potentiel des informations qu'il serait amené à connaître à ce sujet. Les investisseurs devraient revoir, entre autres, les documents incorporés par référence dans le présent Prospectus pour décider s'ils souscrivent ou achètent, ou non, des Obligations. Les investisseurs doivent en particulier procéder à leur propre analyse et leur propre évaluation des risques liés à l'Émetteur, à son activité, à sa situation financière et aux Obligations émises et doivent consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques associés à l'investissement dans les Obligations et quant à la pertinence d'un investissement en Obligations à la lumière de leur propre situation. Les investisseurs potentiels devraient lire attentivement la section intitulée "Facteurs de risque" du présent Prospectus avant de décider d'investir dans les Obligations.*

*Dans certains pays, la diffusion du présent Prospectus et l'offre ou la vente des Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires. Ni l'Émetteur ni l'Arrangeur ne garantit que le présent Prospectus sera distribué conformément à la loi, ou que les Obligations seront offertes conformément à la loi, dans le respect de tout enregistrement applicable ou de toute autre exigence qu'aurait une juridiction, ou en vertu d'une exemption qui y serait applicable, et ils ne sauraient être*

responsables d'avoir facilité une telle distribution ou une telle offre. En particulier, ni l'Émetteur ni l'Arrangeur n'a entrepris d'action visant à permettre l'offre au public des Obligations ou la distribution du présent Prospectus dans une juridiction qui exigerait une action en ce sens. En conséquence, les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus ni tout autre document d'offre ne pourra être distribué ou publié dans une juridiction, si ce n'est en conformité avec toute loi ou toute réglementation applicable. L'Émetteur et l'Arrangeur invitent les personnes auxquelles ce Prospectus serait remis à se renseigner et à respecter ces restrictions. Une description de certaines de ces restrictions d'offre et de vente des Obligations et de distribution du présent Prospectus figure sous le titre "Souscription et Vente" ci-après.

Les Obligations n'ont pas été et ne seront pas enregistrées dans le cadre de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 telle que modifiée (la "**Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières**"). Au regard de la législation américaine, et sous réserve de certaines exceptions, les Obligations ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis (United States) ou à, ou pour le compte de, ressortissants américains (U.S. persons) tel que ces termes sont définis par la Réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières (la "**Réglementation S**").

Le présent Prospectus est destiné uniquement aux personnes (1) qui ont une expérience professionnelle en matière d'investissements répondant aux dispositions de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel qu'amendé) (l'« Ordre de Promotion Financière »), (2) qui sont des personnes répondant aux dispositions de l'article 49(2)(a) à (d) (« high net worth companies, unincorporated associations, etc. ») de l'Ordre de Promotion Financière, (3) qui ne se trouvent pas au Royaume-Uni ou (4) qui sont des personnes à qui une invitation ou une incitation à réaliser une activité d'investissement (au sens de la section 21 du Financial Services and Markets Act 2000) dans le cadre de l'émission ou la vente de valeurs mobilières pourraient être légalement communiquée ou avoir pour effet d'être communiquée (toutes ces personnes étant ensemble désignées comme « **personnes habilitées** »). Le présent Prospectus est destiné uniquement aux personnes habilitées et ne doit pas être utilisé ou invoqué par des personnes non habilitées. Tout investissement ou toute activité d'investissement en relation avec le présent Prospectus est réservé aux personnes habilitées et ne peut être réalisé que par des personnes habilitées.

Toute référence dans le présent Prospectus à "€", "**EURO**", "**EUR**" ou à "**euro**" désigne la monnaie des Etats membres de l'Union européenne ayant adopté la monnaie unique en application du Traité établissant la Communauté européenne (signé à Rome le 25 mars 1957), tel que modifié par le Traité sur l'Union européenne (signé à Maastricht le 7 février 1992) et par le Traité d'Amsterdam (signé à Amsterdam le 2 octobre 1997).

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION CONTENUE DANS LE PROSPECTUS</b>	<b>6</b>
<b>FACTEURS DE RISQUE.....</b>	<b>7</b>
<b>DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE.....</b>	<b>22</b>
<b>UTILISATION DU PRODUIT DE L'ÉMISSION ET DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION.....</b>	<b>27</b>
<b>MODALITES DES OBLIGATIONS.....</b>	<b>30</b>
<b>DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR.....</b>	<b>108</b>
<b>DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS.....</b>	<b>109</b>
<b>FISCALITÉ.....</b>	<b>112</b>
<b>SOUSCRIPTION ET VENTE.....</b>	<b>114</b>
<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>116</b>

**PERSONNE RESPONSABLE  
DE L'INFORMATION CONTENUE  
DANS LE PROSPECTUS**

**Personne responsable des informations contenues dans le Prospectus :**

Monsieur Dominique Ozanne, Président de FDM Gestion, Gérant commandité de Foncière des Murs

**Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus :**

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Les comptes consolidés pour les exercices clos le 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011 et incorporés par référence dans le présent Prospectus ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant respectivement aux pages 159 et 160 du Document de Référence 2010 et aux pages 181 et 182 du Document de Référence 2011 de l'Émetteur, qui contiennent des observations.

Paris, le 14 novembre 2012

**FONCIÈRE DES MURS**  
30, avenue Kléber  
75116 Paris  
France

dûment représentée par  
Monsieur Dominique Ozanne, Président de FDM Gestion, Gérant commandité

## FACTEURS DE RISQUE

*Les paragraphes suivants présentent certains facteurs de risques liés à l'offre des Obligations dont les investisseurs potentiels doivent avoir connaissance. Avant de décider d'investir dans les Obligations, les investisseurs potentiels sont invités à examiner avec attention toute l'information contenue dans le présent Prospectus, qui inclut en particulier les facteurs de risques détaillés ci-dessous, et à consulter leurs propres conseillers financiers et juridiques sur les risques découlant d'un investissement dans les Obligations. Les développements suivants ne sont pas exhaustifs. De plus, les investisseurs doivent savoir que les risques décrits peuvent se combiner et donc être liés les uns aux autres. Les investisseurs potentiels doivent faire leur propre évaluation de toutes les considérations liées à un investissement et doivent également lire les informations détaillées figurant ailleurs dans le présent Prospectus. Les termes définis dans la section "Modalités des Obligations" du présent Prospectus auront le même sens lorsqu'ils sont utilisés ci-dessous.*

### **1. Risques liés à l'Émetteur**

Les facteurs de risque liés à l'Émetteur et à son activité sont décrits aux pages 37 à 43 du Document de Référence 2011 de l'Émetteur, incorporé par référence dans le présent Prospectus.

Les risques relatifs à Foncière des Murs en tant qu'Émetteur incluent les risques exposés ci-dessous :

#### **1.1 Risques relatifs au secteur d'activité de Foncière des Murs**

##### ***1.1.1 Foncière des murs est exposée à l'évolution de l'économie et du marché immobilier***

Compte tenu de la nature des actifs détenus (les acquisitions réalisées concernent des portefeuilles d'actifs exploités par de grands locataires et qui offrent un taux d'occupation de 100 % de façon pérenne, compte tenu de la durée ferme des baux qui est de 12 ans), les paramètres dont la variation est susceptible de modifier la valorisation du patrimoine immobilier sont limités aux facteurs suivants :

- taux de capitalisation des loyers,
- montant des loyers (compte tenu des loyers variables sur le portefeuille Accor notamment).

##### ***(a) Risque d'évolution des taux de capitalisation***

La valorisation du patrimoine et le résultat net de Foncière des Murs pourraient varier sensiblement en cas de baisse ou de hausse significative des taux de capitalisation sur le secteur immobilier. Le taux de capitalisation est le ratio correspondant au loyer hors taxes et hors charges sur la valeur d'expertise, hors droits. Le taux de rendement est le ratio correspondant au loyer hors taxes et hors charges sur la valeur d'expertise, droits inclus. L'évolution du résultat net de Foncière des Murs est fortement corrélée à l'évolution de la valorisation des actifs immobiliers depuis la mise en place des normes IFRS. Il est à noter que l'évolution des taux de capitalisation sur les quatre derniers exercices a démontré une certaine stabilité. Ces taux se sont élevés à 6,30%, 6,40%, 6,60% et 6,30% sur 2011, 2010, 2009 et 2008 respectivement.

Le tableau ci-dessous présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de capitalisation :

	Baisse du taux de capitalisation				Données au 31/12/2011	Hausse du taux de capitalisation			
	1 point	0.75 point	0.5 point	0.25 point		0.25 point	0.5 point	0.75 point	1 point
Taux de capitalisation	5,30%	5,55%	5,80%	6,05%	6,30%	6,55%	6,80%	7,05%	7,30%
Valeur du portefeuille (M€)	3491	3333	3190	3058	2949	2824	2721	2624	2534
Variation en valeur (M€)	542	384	241	109		-125	-228	-325	-415
Variation en %	18,36%	13,03%	8,16%	3,69%		-4,22%	-7,75%	-11,02%	-14,06%

(b) *Risque relatif à l'évolution des valeurs locatives*

Du fait de la conclusion de baux sur des durées fermes de douze ans, Foncière des Murs n'est pas exposée à court terme à l'évolution du marché locatif. En cas de dégradation du marché de l'investissement immobilier, elle pourrait toutefois subir des corrections de valeur. Elle estime cependant que l'ampleur de ces ajustements éventuels serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires. Par ailleurs, les acquisitions réalisées concernent des portefeuilles d'actifs exploités par ses grands locataires et qui offrent un taux d'occupation de 100 % de façon pérenne compte tenu de la durée ferme des baux qui est de douze ans.

Le tableau ci-dessous présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives. Le taux de capitalisation est constant à 6,3% :

	Baisse des loyers annualisés				Données au 31/12/2011	Hausse des loyers annualisés			
	10%	7,50%	5%	2,50%		Valeur M€	2,5%	5,0%	7,5%
Loyers annualisés	167	171	176	180	185	190	194	199	204
Valeur du portefeuille	2643	2716	2790	2863	2949	3010	3083	3157	3230
Variation en valeur	-306	-233	-159	-86		61	134	208	281
Variation en %	-10%	-8%	-5%	-3%		2%	5%	7%	10%

Il convient de noter que l'incertitude du contexte actuel de l'économie pourrait avoir des conséquences négatives sur la consommation des ménages, et par répercussion sur les loyers générés par le portefeuille hôtelier, ceux-ci étant indexés sur le chiffre d'affaires des hôtels et entièrement variables. A titre d'exemple, une variation de 5 % du chiffre d'affaires des hôtels Accor en 2012 par rapport à 2011, entraînerait une variation de loyers d'environ 4,7 M€.

(c) *Risque relatif à la combinaison de la hausse des taux de capitalisation et de la baisse des loyers*

Le tableau ci-dessous présente l'impact combiné d'une hausse des taux de capitalisation et d'une baisse des loyers :

Hausse des taux de capitalisation	0,50%		1%	
Baisse des loyers	Patrimoine (M€)	Variation *	Patrimoine (M€)	Variation *
- 5%	2561	-13%	2375	-19%
- 10%	2 414	-18%	2 228	-24%

\* Variation par rapport au patrimoine 31/12/2011

*Impact sur les covenants financiers*

L'évolution de valeur du portefeuille, liée à la variation de loyers ou du taux de capitalisation a un impact sur le niveau des covenants financiers LTV et ICR consolidé. Ces covenants sont définis en § 1.8(a).

**1.1.2 Foncière des Murs est exposée au risque de taux et notamment à une augmentation des taux d'intérêt**

L'activité de Foncière des Murs peut être influencée par l'évolution des taux d'intérêt. Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact significatif défavorable sur la situation financière, les résultats ou les perspectives de Foncière des Murs, et ce pour plusieurs raisons :

- la valeur des immeubles de Foncière des Murs pourrait diminuer, les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers au cours de leur processus d'évaluation étant en partie déterminés à partir des taux d'intérêt,
- une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact direct sur la situation financière de Foncière des Murs. Cependant, la quasi-totalité de la dette de Foncière des Murs fait l'objet de contrats de couverture de taux. Ainsi l'impact qu'aurait une variation des taux d'intérêt sur le résultat net de Foncière des Murs serait compensé par l'ajustement de la valeur des instruments de couverture au bilan de Foncière des Murs,
- une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir un impact sur la stratégie de développement de Foncière des Murs, dans la mesure où un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Foncière des Murs à financer des acquisitions et donc à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement.

Enfin, en cas de cession d'actifs immobiliers, la dette en place fera l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible afin d'éviter tout risque de surcouverture en cas de cession d'actifs.

L'exposition aux risques de taux d'intérêt de Foncière des Murs reste cependant limitée par la mise en place d'instruments de couverture de taux d'intérêt (swaps, caps et floors) d'une durée et d'un montant correspondant aux financements hypothécaires mis en place. La gestion du risque de taux fait l'objet d'une information chiffrée détaillée en § 3.8.1.7 et suivants de l'annexe aux comptes consolidés du Document de Référence 2011.



## 1.2 Risques relatifs aux actifs et à la stratégie de Foncière des Murs

### (a) *Foncière des Murs est exposée aux risques liés aux acquisitions d'actifs*

La stratégie de développement de Foncière des Murs repose sur l'acquisition d'immeubles et l'expose dans ce cadre à un certain nombre de risques. Foncière des Murs est susceptible de ne pas atteindre ses objectifs de rendement. De plus, Foncière des Murs peut ne pas avoir évalué à sa valeur un immeuble acquis (et par conséquent son prix) et peut ne pas parvenir à atteindre le rendement escompté et ses objectifs en termes de potentiel d'accroissement de valeur. La croissance par des acquisitions impose à Foncière des Murs de mobiliser des ressources importantes et d'avoir recours à des financements externes. Foncière des Murs ne peut pas garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements nécessaires ou que ceux dont elle pourrait bénéficier présenteront des conditions financières acceptables.

### (b) *Les expertises du portefeuille d'immeubles de Foncière des Murs peuvent ne pas refléter la valeur de marché des immeubles à tout moment*

Foncière des Murs fait expertiser tous les semestres son portefeuille par des cabinets indépendants. La méthodologie utilisée est décrite au paragraphe 4.1 du Document de Référence 2011. Les experts immobiliers définissent leurs critères de valorisation en toute indépendance en fonction du marché. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier et pourrait dès lors, dans une certaine mesure, impacter les états financiers de Foncière des Murs pour les actifs qui sont valorisés à leur juste valeur. La variation de la juste valeur des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat consolidé de Foncière des Murs. En outre, elle pourrait avoir un impact sur le coût de l'endettement de l'Emetteur, le respect de ses ratios financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment fonction du ratio d'endettement de Foncière des Murs par rapport à la valeur globale de son portefeuille. Les valorisations retenues par les experts indépendants reposent sur plusieurs hypothèses qui correspondent, à la date d'établissement des expertises, à la meilleure estimation possible.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé et non la valeur d'expertise. Le pourcentage de rapports détaillés fournis par les experts représente 55 % de la valeur totale du patrimoine expertisé, les 45 % restant étant des rapports résumés. Pour plus de détails, se référer au paragraphe 4.1.6 du Document de Référence 2011.

### (c) *Foncière des Murs est exposée à des risques liés à la concentration de son patrimoine*

Les secteurs d'intervention choisis par Foncière des Murs pour ses investissements, l'ont été à l'origine en fonction de l'analyse de leur cycle d'évolution et de leur pérennité. L'objectif était d'intervenir soit dans des secteurs présentant une bonne visibilité à moyen terme (par exemple, des résidences pour personnes âgées), soit dans des secteurs ayant connu un cycle de croissance récent (par exemple, l'hôtellerie, les commerces d'exploitation et les loisirs). L'éventuel risque de concentration sur le secteur de l'hôtellerie qui représente à lui seul 54 % des revenus locatifs, est atténué par le fait que les actifs relevant de ce secteur sont essentiellement présents sur les créneaux « économique » et « moyenne gamme » qui sont les moins sujets à des aléas conjoncturels ou événementiels.

### (d) *Risques liés à la non réalisation de la stratégie de l'Emetteur*

La stratégie de Foncière des Murs consiste à valoriser ses actifs par l'accompagnement du développement des partenariats déjà conclus et par l'acquisition de murs dans les secteurs de l'hôtellerie, des commerces d'exploitation, de la santé et des loisirs avec de nouveaux opérateurs de premier ordre. La mise en œuvre de cette stratégie pourrait toutefois se heurter à certaines difficultés compte tenu des critères d'investissements retenus.

(e) *Risques liés à la concentration des locataires et à leur insolvabilité*

Malgré le petit nombre de locataires exploitant les actifs en patrimoine, le risque de concentration est atténué pour deux raisons principales :

- d'une part compte tenu de la taille, la notoriété et l'assise financière des principaux groupes clients qui sont des acteurs incontournables de leur secteur d'activité respectif, et pour cinq d'entre eux cotés en Bourse ;
- d'autre part du fait de la grande dispersion sur le territoire national des actifs constituant le patrimoine, qui répartit d'autant le risque global.

La capacité de l'Emetteur à percevoir des loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La capacité de paiement du locataire est prise en considération avant la conclusion d'un bail. Il pourrait néanmoins arriver que des locataires ne versent pas leur loyer à temps ou cessent tout paiement, en particulier dans les contextes économiques plus difficiles, ce qui peut matériellement influencer sur les opérations de l'Emetteur et/ou ses résultats.

### **1.3 Risques liés à l'exploitation des actifs**

(a) *Foncière des Murs est exposée aux risques liés aux coûts des couvertures d'assurance appropriées*

Les polices d'assurance afférentes aux actifs immobiliers de Foncière des Murs et à sa responsabilité civile sont souscrites dans le cadre du programme d'assurances du groupe Foncière des Régions et suivies par une équipe spécialisée. À ce jour, les actifs de Foncière des Murs bénéficient de couverture d'assurance. Cependant, il ne peut être exclu que Foncière des Murs ne soit pas en mesure à l'avenir de maintenir des couvertures d'assurance adaptées au même coût. Les contrats de financement de Foncière des Murs lui imposant de maintenir ses niveaux de couverture d'assurance, il est possible que Foncière des Murs soit contrainte d'accepter des primes d'assurance plus élevées. De plus, certains types de risques auxquels Foncière des Murs est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate. Une description des polices d'assurance souscrites par Foncière des Murs figure au paragraphe 1.10 ci-après.

(b) *Foncière des Murs est exposée aux risques liés à la défaillance de ses systèmes d'information*

Foncière des Murs et ses prestataires utilisent un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information, tels que les logiciels de suivi juridique du patrimoine et de gestion locative (suivi des loyers et des charges des actifs). Ces systèmes d'information et outils informatiques sont indispensables à la comptabilité et au contrôle de gestion. La défaillance ou la destruction de l'un de ces systèmes pourrait avoir une incidence, par la désorganisation temporaire qu'elle entraînera et le coût lié à la résolution de cette défaillance, sur l'activité et le développement de Foncière des Murs.

### **1.4 Risques liés aux réglementations applicables**

(a) *L'activité de Foncière des Murs est soumise à de nombreuses réglementations dont certaines sont très contraignantes et qui pourraient être renforcées à l'avenir*

Compte tenu des activités de détention et gestion d'actifs immobiliers, Foncière des Murs est soumise à de nombreuses dispositions légales et réglementaires relatives notamment au régime fiscal SIIC.

Des évolutions dans la nature, l'interprétation ou l'application de ces réglementations pourraient remettre en cause certaines pratiques de Foncière des Murs dans la gestion de son patrimoine, limiter sa capacité à vendre des actifs ou à mettre en oeuvre ses programmes d'investissements. De telles

évolutions pourraient augmenter les coûts d'exploitation, d'entretien ou de rénovation des actifs immobiliers de Foncière des Murs.

*(b) Foncière des Murs est soumise à une réglementation des baux stricte*

En France, la législation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers qui sont d'ordre public, limitent notamment l'augmentation des loyers en les décorrélant des évolutions de marché et ainsi l'optimisation des revenus locatifs. Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de Foncière des Murs.

*(c) Foncière des Murs est exposée à des risques en matière d'environnement, de santé et de sécurité*

L'activité du groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention, ou l'utilisation d'installations présentant des risques particuliers, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le groupe Foncière des Murs pourrait supporter des dépenses supplémentaires. Par ailleurs, en sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, le groupe Foncière des Murs pourrait voir sa responsabilité engagée en cas de manquement à ses obligations.

## **1.5 Risques relatifs au régime SIIC**

L'Emetteur et certaines de ses filiales sont soumis au régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, leur permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de leur bénéfice provenant de la location de leurs immeubles et des plus values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes de certaines filiales. Ce régime est soumis à un certain nombre de conditions, dont le non-respect entraînerait la sortie du régime SIIC de l'Emetteur et, en conséquence, de ses filiales ayant opté.

Cette sortie pourrait résulter notamment :

- du non-respect de l'une des conditions visées au premier alinéa du I de l'article 208 C du Code général des impôts (capital social minimal, cotation, objet social principal)
- du non-respect du plafond d'actionnariat majoritaire de 60% à l'expiration de l'exercice de suspension ou dans des conditions ne permettant plus de bénéficier de la suspension du régime SIIC (deuxième dépassement du seuil de 60%) ;
- du non-respect du plafond d'actionnariat majoritaire de 60%, dans l'un des cas de restructuration visés au troisième alinéa du I de l'article 208 C, à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu.

La sortie du régime SIIC interviendrait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice au cours duquel les événements susvisés seront constatés. Les résultats de l'Emetteur et de ses filiales ne bénéficieraient donc pas du régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sous condition de distribution pour ledit exercice.

Cette sortie entraînerait également les conséquences suivantes :

- Les plus-values de cession postérieures à la sortie du régime SIIC seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % (19% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009) exigible lors de l'option pour le régime SIIC de l'Emetteur et de ses filiales ayant opté;
- Les dividendes versés postérieurement à la sortie du régime SIIC mais prélevés sur des résultats exonérés en application du régime SIIC n'ouvriraient pas droit au régime des sociétés mères et filiales ;
- En revanche, les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'application du régime SIIC continueraient d'ouvrir droit au régime des sociétés mères ;
- Si la sortie du régime SIIC intervient dans les 10 années suivant l'option, les plus-values constatées lors de l'option pour le régime SIIC de l'Emetteur et de ses filiales ayant opté et imposées au taux de 16,5 % (19% à compter du 1er janvier 2009) feraient l'objet d'une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés applicable au titre de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt calculé lors de l'option au taux de 16,5 % (19% à compter du 1er janvier 2009) ;
- Les bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective au plus tard à la clôture de l'exercice de sortie du régime SIIC, devraient être réintégrés dans les résultats fiscaux de l'Emetteur et de ses filiales ayant opté taxés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun;
- Les plus-values latentes acquises pendant la période d'application du régime SIIC, diminuées d'un dixième par année civile passée dans le régime SIIC, seraient soumises à une imposition complémentaire de 25 % dont l'Emetteur et ses filiales ayant opté seraient redevables;
- Si la sortie définitive du régime SIIC intervient à l'issue d'un exercice de suspension, l'Emetteur et ses filiales ayant opté seraient redevables d'une imposition supplémentaire au taux de 19% des plus-values latentes acquises pendant la période de suspension.

Par ailleurs, les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales. Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu à la date du présent Prospectus. Des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de l'Emetteur. Lesdites modifications du régime fiscal SIIC pourraient avoir une incidence sur les perspectives ou la stratégie de l'Emetteur.

## **1.6 Risques fiscaux**

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Murs s'exercent, l'Emetteur se trouve exposée à des risques fiscaux. Dans ce cadre, Foncière des Murs est susceptible de faire l'objet de redressements et de contentieux en matière fiscale. Tout redressement ou contentieux non provisionné ou insuffisamment provisionné est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats de Foncière des Murs.

## 1.7 Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de Foncière des Murs

### (a) *Foncière des Murs est dépendante de foncière des Régions pour un certain nombre de prestations*

Depuis le 1er mai 2009, les équipes en charge de la gestion (asset management, comptabilité et administration générale), auparavant chez Foncière des Régions et chez FDM Gestion, ont été transférées juridiquement chez Foncière des Murs. Le Property Management est assuré par la filiale spécialisée de Foncière des Régions. Cette dernière intervient dans le cadre de contrats de prestations simples qui ne sont pas exclusifs mais qui constituent des conventions réglementées. Une partie des prestations de support administratif, juridique et financier reste assurée par Foncière des Régions dans le cadre d'un contrat de convention de frais de réseau, cette convention constituant une convention réglementée.

### (b) *Conflits d'intérêts potentiels*

Foncière des Murs pourrait être théoriquement exposée au risque de conflit d'intérêts avec les sociétés du groupe Foncière des Régions, tant en matière d'acquisition que de gestion d'actifs immobiliers. Le groupe Foncière des Régions est néanmoins organisé autour de sociétés dédiées ayant une compétence spécifique :

- les bureaux en France pour Foncière des Régions (SIIC),
- les logements en France et en Allemagne pour Foncière Développement Logements (SIIC),
- les murs d'exploitation pour Foncière des Murs (SIIC),
- les parcs de stationnement pour Urbis Park (société non cotée),
- la logistique et les locaux d'activité pour Foncière Europe Logistique (SIIC).

L'Emetteur estime que cette organisation permet de limiter le risque de conflits d'intérêts tant au niveau des investissements / désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs. Compte tenu de ces liens, le règlement intérieur du Conseil de Surveillance prévoit à l'article 1.5.5, une procédure de prévention des conflits d'intérêt. En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêt au cours de l'examen d'un dossier visé par ledit conflit, le membre concerné doit immédiatement en avvertir l'Emetteur, restituer les pièces en sa possession et ne peut plus participer aux délibérations du Conseil ou Comité.

### (c) *Influence notable de Foncière des Régions*

Foncière des Régions avec 28,30 % du capital et des droits de vote à la date du présent Prospectus est l'actionnaire principal de Foncière des Murs. A ce titre Foncière des Régions dispose de trois représentants au sein du Conseil de surveillance : Messieurs Christophe Kullmann et Olivier Estève, respectivement directeur général et directeur général délégué de Foncière des Régions, et Foncière des Régions elle-même, dont le représentant permanent est Monsieur Philippe Le Trung, ce dernier étant également son directeur des relations investisseurs et de la communication, soit trois membres sur les douze membres composant le Conseil de surveillance de Foncière des Murs.

Par ailleurs, Foncière des Régions est l'unique actionnaire de FDM Gestion, qui elle-même est l'unique associé commandité et gérant de Foncière des Murs. FDM Gestion, associé commandité et Gérant, est indéfiniment responsable du passif social. Foncière des Régions exerce donc une influence notable sur Foncière des Murs. Par conséquent, Foncière des Régions, par l'intermédiaire de sa filiale FDM Gestion, détient le contrôle tel que défini dans IAS 27 dans Foncière des Murs. De ce fait, Foncière des Murs, bien que détenue à moins de 50 % est consolidée par la méthode de l'intégration globale dans les comptes de Foncière des Régions.

*(d) Risques juridiques liés au statut de Société en commandite par actions :*

FDM Gestion est l'unique associé commandité et Gérant de Foncière des Murs. Par conséquent, l'Emetteur est lié pour la gestion de ses actifs à FDM Gestion pour une durée significative, quelle que puisse être l'évolution de cette société, de ses dirigeants, de ses collaborateurs, de ses moyens, de ses performances et de sa stratégie. Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de l'Emetteur. Il ressort des dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et des statuts de l'Emetteur que la révocation du Gérant ne peut être décidée que par une décision unanime des associés commandités, donc avec son propre accord, ou, de manière exceptionnelle, par une décision du Tribunal de commerce pour une cause légitime, à la demande de tout associé ou de l'Emetteur lui-même. Ainsi, il serait particulièrement difficile pour les associés commanditaires de l'Emetteur (même dans leur très grande majorité) de mettre fin aux fonctions du Gérant contre son accord.

En contrepartie, FDM Gestion, associé commandité et Gérant, est indéfiniment responsable du passif de l'Emetteur. Les principes de fonctionnement des sociétés en commandite par actions et les pouvoirs de l'associé commandité de l'Emetteur sont décrits dans la partie 1 du rapport du Président du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne et au paragraphe 1.1.11 du chapitre « Renseignements et Gestion » du Document de Référence 2011.

## **1.8 Risques relatifs à la structure financière de Foncière des Murs**

*(a) Risque de liquidité*

La rentabilité locative des actifs détenus par l'Emetteur lui permet d'assurer le service de la dette qu'il a levée et dont la maturité finale est de 2,6 ans. Certains emprunts comportent des covenants qui, en cas de non respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement faisant l'objet du covenant non respecté :

- ratio LTV (loan to value), ce ratio correspond au rapport entre la valeur de l'endettement net consolidé et la valeur du patrimoine consolidé et ne doit pas excéder 65 % ;
- ratio de couverture ICR (interest coverage ratio), ce ratio correspond au rapport entre la valeur de l'excédent brut d'exploitation et la charge financière consolidée et doit être supérieur à 1,65 ou à 2, selon les dettes.

### **Respect des ratios financiers**

Les principaux ratios financiers mentionnés dans les clauses de défauts des contrats d'endettement se réfèrent à des niveaux consolidés de LTV et d'ICR à respecter. Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité anticipée. Au 31 décembre 2011, l'ensemble de ces ratios est respecté par le groupe.

Les ratios consolidés de Foncière des Murs s'établissent au 31 décembre 2011 à 49,5 % pour la LTV consolidée (48,4 % y compris promesses) et à 2.58 pour l'ICR consolidé (contre respectivement 56 % et 2.31 au 31 décembre 2010). Ces ratios, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (l'essentiel de la dette de Foncière des Murs étant adossé à des portefeuilles). Les covenants consolidés et les covenants « Périmètres » (LTV « Périmètre » et LTV « Portefeuille », plus précisément) sont détaillés au paragraphe 3.8.1.8 de l'annexe des comptes consolidés du Document de Référence 2011. Ainsi, l'Emetteur a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

*(b) Risque de change*

A la date du présent Prospectus, Foncière des Murs réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et estime ainsi ne pas être exposée au risque de change.

*(c) Risque sur actions*

Les seules expositions au risque de marché sur actions portent :

- sur la ligne d'actions Siparex Croissance détenue en valeurs mobilières de placement dont la valeur brute est de 111 K€ au 31 décembre 2011.
- sur les actions auto-détenues. Cependant, compte tenu du faible niveau d'auto-détention ce risque est jugé non significatif.

**1.9 Faits exceptionnels et litiges**

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont l'Emetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Emetteur et/ou du groupe.

Dans le cas d'opérations de développement, les équipes de Foncière des Murs se font assister en tant que de besoin par des experts externes qui ont notamment pour mission l'audit de ces opérations et le contrôle de la rédaction des actes d'acquisition et des garanties s'y rattachant.

**1.10 Assurances**

L'Emetteur estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont il bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité. Toutefois, il pourrait être confronté à une augmentation du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, il pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance appropriée à un coût acceptable voire être confrontée à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourrait affecter significativement la valorisation du patrimoine, l'activité, la situation financière et les résultats de l'Emetteur.

**2. Risques liés aux Obligations***(a) Investisseurs*

L'investissement dans les Obligations nécessite une expérience des transactions sur les marchés de capitaux et des obligations ainsi qu'une connaissance des risques liés aux opérations sur les Obligations.

Les investisseurs potentiels ne devront prendre leur décision qu'après une étude approfondie des informations contenues dans le présent Prospectus et des informations d'ordre général relatives aux Obligations.

Les investisseurs potentiels devront s'assurer qu'ils ont les ressources financières suffisantes pour supporter les risques inhérents à l'acquisition d'Obligations.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de s'assurer d'une compréhension suffisante de la nature des Obligations et des risques qui en découlent et de vérifier l'adéquation d'un tel investissement au regard de leur situation financière.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de procéder à leur propre analyse des aspects juridiques, fiscaux, comptables et réglementaires de l'acquisition d'Obligations.

Chaque investisseur potentiel est invité à consulter ses propres conseillers quant aux aspects juridiques, fiscaux et connexes d'un investissement dans les Obligations.

Les investisseurs potentiels devront être capables d'évaluer (seuls ou avec l'assistance d'un conseiller financier) les évolutions économiques et autres facteurs qui pourraient affecter leur investissement et leur capacité à supporter les risques qui en découlent.

Certains investisseurs potentiels sont soumis à une réglementation stricte en matière d'investissements. Ces investisseurs potentiels devront consulter leur conseil juridique afin de déterminer si la loi les autorise à investir dans les Obligations, si l'investissement dans les Obligations est compatible avec leurs autres emprunts et si d'autres restrictions d'achat des Obligations leur sont applicables.

*(b) Risques généraux relatifs aux Obligations*

*Les Obligations peuvent être remboursées avant maturité*

Dans l'hypothèse où l'Émetteur serait obligé de payer des montants additionnels au regard des Obligations du fait d'une retenue telle que prévue dans l'Article 8 des Modalités des Obligations "Fiscalité", l'Émetteur pourra et, dans certaines circonstances, devra, rembourser toutes les Obligations en circulation conformément aux dispositions de cet Article. Les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de retrouver un investissement avec un rendement équivalent ou présentant les mêmes caractéristiques et garanties.

*Modification des Modalités des Obligations*

Les Porteurs (tels que définis dans les Modalités des Obligations) seront automatiquement groupés en une Masse (telle que définie à l'Article 16 des Modalités des Obligations "Représentation des Porteurs d'Obligations") pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les Modalités des Obligations permettent que dans certains cas les Porteurs non présents ou représentés lors d'une assemblée générale puissent se trouver liés par le vote des Porteurs présents ou représentés même s'ils sont en désaccord avec ce vote.

L'assemblée générale des Porteurs peut, sous réserve des dispositions de l'Article 16 des Modalités des Obligations "Représentation des Porteurs d'Obligations", délibérer sur toute proposition tendant à la modification des Modalités des Obligations, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

*Risque de crédit de l'Émetteur*

La valeur des Obligations dépendra de la solvabilité de l'Émetteur. Si ladite solvabilité venait à se détériorer, la valeur des Obligations pourrait baisser et les investisseurs pourraient alors perdre tout ou partie de leur investissement.

*Changement de Contrôle*

En cas de survenance d'un Changement de Contrôle et sous certaines conditions (tel que décrit plus amplement à l'Article 5.2.2.1 des Modalités des Obligations "Remboursement anticipé obligatoire total"), la majorité des Porteurs aura le droit de demander à l'Émetteur de rembourser les Obligations à leur valeur nominale majorée de tous intérêts courus. Dans ce cas, tout marché de négociation des



Obligations pour lesquelles un tel droit de remboursement n'est pas exercé pourra manquer de liquidité. Par ailleurs, les investisseurs pourront ne pas être en mesure de réinvestir les fonds reçus au titre de ce remboursement anticipé d'Obligations à un niveau de rendement équivalent à celui des Obligations remboursées.

#### *Modification du droit*

Les Modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent Prospectus. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française postérieure à la date du présent Prospectus.

#### *Fiscalité*

Les acquéreurs et les vendeurs potentiels d'Obligations doivent tenir compte du fait qu'ils pourraient devoir payer des impôts ou autres taxes ou droits selon la loi ou les pratiques en vigueur dans les pays où les Obligations seront transférées ou dans d'autres juridictions. Dans certaines juridictions, aucune position officielle des autorités fiscales ni aucune décision de justice n'est disponible s'agissant de titres financiers tels que les Obligations. Les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fonder sur les informations fiscales contenues dans le présent Prospectus mais à demander conseil à leur propre conseil fiscal au regard de leur situation personnelle en ce qui concerne l'acquisition, la vente et le remboursement des Obligations. Seuls ces conseils sont en mesure de correctement prendre en considération la situation spécifique d'un investisseur potentiel. Ces considérations relatives à l'investissement doivent être lues conjointement avec les informations contenues dans le chapitre "Fiscalité" du présent Prospectus.

#### *Directive de l'Union Européenne sur l'imposition des revenus de l'épargne*

La directive relative à l'imposition des revenus tirés de l'épargne (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne le 3 juin 2003 (la "**Directive**") impose à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005 à chaque Etat Membre de fournir aux autorités fiscales d'un autre Etat Membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires au sens de la Directive effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à ou, dans certaines circonstances, attribué au profit immédiat d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive), résident de cet autre Etat Membre. Cependant, durant une période de transition, certains Etats Membres (le Luxembourg et l'Autriche) appliquent, en lieu et place de l'échange d'informations précité, une retenue à la source sur tout paiement d'intérêt au sens de la Directive, sauf si le bénéficiaire effectif des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Le taux de cette retenue à la source est actuellement de 35%.

Si un paiement devait être effectué ou collecté au sein d'un Etat Membre qui a opté pour le système de retenue à la source et si un montant d'impôt ou au titre d'un impôt était retenu, ni l'Émetteur, ni aucun Agent Payeur, ni aucune autre personne ne serait obligé de payer des montants additionnels afférents aux Obligations du fait de l'imposition de cette retenue ou ce prélèvement à la source.

La Commission Européenne a préparé certains amendements à la Directive, qui, s'ils étaient adoptés, pourraient modifier ou élargir l'ampleur des exigences susmentionnées.

#### *Loi française sur les entreprises en difficulté*

Les Porteurs seront automatiquement groupés pour la défense de leurs intérêts communs en une Masse, telle que définie à l'Article 16 des Modalités des Obligations "Représentation des Porteurs d'Obligations". Toutefois, en vertu de la loi française sur les entreprises en difficulté telle que modifiée par l'ordonnance n°2008-1345 du 18 décembre 2008 entrée en vigueur le 15 février 2009 et le décret y afférent n°2009-160 du 12 février 2009 et la loi n°2010-1249 du 22 octobre 2010 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2011 et le décret y afférent n°2011-236 du 3 mars 2011, les créanciers titulaires d'obligations

sont automatiquement groupés en une assemblée unique d'obligataires (l' "**Assemblée**") pour la défense de leurs intérêts communs pour toute procédure de sauvegarde, procédure de sauvegarde financière accélérée ou procédure de redressement judiciaire qui serait ouverte en France concernant l'Émetteur.

L'Assemblée rassemble les créanciers titulaires de toutes les obligations émises par l'Émetteur (en ce compris les Obligations) que ces obligations aient été émises dans le cadre d'un programme ou non et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission.

L'Assemblée délibère sur le projet de plan de sauvegarde, le projet de plan de sauvegarde financière accélérée ou le projet de plan de redressement envisagé pour l'Émetteur et peut ainsi accepter :

- une augmentation des charges des créanciers titulaires d'obligations (en ce compris les Porteurs) par l'accord de délais de paiement et/ou un abandon total ou partiel des créances obligataires ;
- l'établissement d'un traitement inégal entre les créanciers titulaires d'obligations (en ce compris les Porteurs) tel que requis par les circonstances ; et/ou
- la conversion des créances (en ce compris les Obligations) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'Assemblée seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) (calculés en proportion des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote lors de cette Assemblée). Aucun quorum n'est exigé pour que l'Assemblée se tienne.

En de telles circonstances, les stipulations relatives à la Représentation des Porteurs décrites dans les Modalités des Obligations du présent Prospectus ne seront pas applicables dans la mesure où elles sont en contradiction avec des dispositions obligatoires de la loi sur les entreprises en difficulté applicables.

*(c) Risques généraux relatifs au marché*

*Valeur de marché des Obligations*

La valeur de marché des Obligations sera affectée par la solvabilité de l'Émetteur et nombre d'éléments additionnels, qui incluent l'intérêt du marché et les taux d'intérêt.

La valeur des Obligations dépend d'un nombre de facteurs interdépendants, qui comprend les événements économiques, financiers et politiques, en France et ailleurs, y compris les facteurs qui affectent les marchés de capitaux en général et le marché sur lequel les Obligations sont admises à la négociation. Le prix auquel un porteur pourra acheter les Obligations pourra être substantiellement inférieur, le cas échéant, au prix d'émission ou au prix d'achat payé par l'acheteur.

*Absence de marché secondaire actif pour les Obligations*

Un investissement dans les Obligations devrait essentiellement être envisagé en vue de la détention des Obligations jusqu'à leur date d'échéance. Les Obligations pourraient ne pas faire l'objet d'un marché de négociation établi une fois émises et un tel marché pourrait ne jamais se développer. Si un marché se développe, il pourrait ne pas être liquide. Par conséquent, les investisseurs pourraient ne pas être capables de vendre leurs Obligations facilement ou à des prix qui leur procureraient un rendement comparable à des investissements similaires qui ont un marché secondaire développé. L'absence de liquidité pourrait avoir un effet défavorable sur la valeur de marché des Obligations.

### *Risques de change*

Le paiement des intérêts et le remboursement du principal se feront en euros ce qui peut présenter des risques si les activités financières d'un investisseur sont essentiellement dans une autre devise. Il existe un risque que les taux de change varient significativement (notamment en cas de dévaluation de l'euro et de réévaluation de la devise de l'investisseur) et que les autorités du pays de l'investisseur modifient leur contrôle des changes. L'investisseur concerné pourrait alors recevoir un montant d'intérêt ou de remboursement inférieur à ce qu'il avait prévu.

### *Taux fixe*

Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations substantielles des taux de marché pourraient avoir des conséquences négatives sur la valeur des Obligations.

### *(d) Risques relatifs aux sûretés*

#### *Intérêt social*

Les Obligations sont garanties pour partie par des sûretés consenties par l'Emetteur sur ses propres actifs, et, pour partie par des sûretés consenties par Foncière Otello, société en nom collectif et filiale de l'Emetteur, sur ses propres actifs dans la limite, toutefois, du montant de l'émission indirectement mis à sa disposition.

La validité des sûretés réelles garantissant les dettes d'autrui est subordonnée par la jurisprudence au respect de l'intérêt social de la société qui consent lesdites sûretés. En l'espèce, il existe des arguments tenant à la structuration de l'opération (principalement l'affectation d'une partie du produit de l'émission pour refinancer la dette bancaire existante de Foncière Otello, la limitation du montant garanti par les sûretés consenties Foncière Otello au montant de l'émission indirectement mis à sa disposition ainsi que la limitation du recours des Porteurs à l'encontre de Foncière Otello aux actifs donnés en garantie par cette dernière) pour considérer que les sûretés réelles consenties par Foncière Otello respectent les conditions de validité posées par la jurisprudence française en vigueur à la date du présent prospectus et que l'engagement de Foncière Otello à ce titre n'est pas disproportionné par rapport aux avantages qu'elle en retire. En outre, l'octroi de ces sûretés réelles par Foncière Otello en garantie des Obligations est conforme à son objet social. Néanmoins la notion d'intérêt social et ses conditions d'application étant du ressort de l'appréciation souveraine des juges du fond, on ne peut donc totalement exclure que ceci puisse, le cas échéant, conduire à une remise en cause de la validité du cautionnement solidaire et des sûretés réelles consenti par Foncière Otello.

#### *Conditions de réalisation et de mise en œuvre des sûretés*

Au cas où une procédure de sauvegarde, une procédure de sauvegarde financière accélérée ou une procédure de redressement judiciaire serait ouverte en France concernant l'Emetteur ou Foncière Otello les Porteurs ne pourront pas réaliser leurs sûretés tant que le jugement adoptant le plan (de sauvegarde, de sauvegarde financière accélérée, de redressement judiciaire ou de cession) ne sera pas prononcé. Puis, une fois le plan adopté, les Porteurs seront soumis aux stipulations du plan. Il est toutefois précisé que, en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, une procédure de sauvegarde financière accélérée ou une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de l'Emetteur uniquement, les Porteurs pourront poursuivre la Caution Hypothécaire dès l'ouverture de la procédure, dans la limite toutefois des montants dus au titre des Obligations et déclarés exigibles conformément aux dispositions législative et réglementaires. En outre la Caution Hypothécaire ne pourra se prévaloir du plan concernant l'Emetteur.

Ensuite, en cas de procédure de sauvegarde, de sauvegarde financière accélérée, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, les Porteurs devront déclarer leurs créances auprès du mandataire judiciaire ou au liquidateur (selon le cas). A défaut les Porteurs ne seront payés qu'après

tous les créanciers ayant déclaré leurs créances. Et même en cas de déclaration de leurs créances conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, et malgré leur qualité de créanciers hypothécaires de premier rang ou leur qualité de créanciers nantis de premier rang, les Porteurs seront en tout état de cause payés après certains créanciers bénéficiant d'un privilège légal (par exemple, sans que cette liste soit limitative, les salariés pour les soixante derniers jours de travail, les frais de justice, les créances procédant de la procédure collective concernée, les privilèges du Trésor) et uniquement si le ou les biens grevés à leur profit sont cédés (de façon isolée ou dans le cadre d'un plan de cession)).

Enfin, au cas où une procédure de redressement judiciaire serait ouverte en France concernant l'Émetteur ou Foncière Otello, les actions ou parts sociales parts, détenues directement ou indirectement par leurs dirigeants ne peuvent être cédées, à peine de nullité, que dans les conditions fixées par le tribunal. En outre toute hypothèque conventionnelle, tout droit de nantissement ou de gage consenti entre la date de cessation de paiements et le jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire est nulle de plein droit.

## **DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE**

Le présent Prospectus doit être lu et interprété conjointement avec :

- le document de référence 2010 de l'Émetteur (le "**Document de Référence 2010**"), en date du 14 mars 2011, qui a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'"**AMF**") sous le numéro D.11-0125 ;
- le document de référence 2011 de l'Émetteur (le "**Document de Référence 2011**"), en date du 5 mars 2012, qui a été déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.12-0126 ; et
- le rapport financier semestriel de l'Émetteur couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2012 (le "**Rapport Financier Semestriel 2012**") ;

qui sont incorporés par référence dans le présent Prospectus et sont réputés en faire partie.

Des copies des documents incorporés par référence sont disponibles sans frais (i) sur le site Internet de l'Émetteur ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)) et (ii) sur demande, au siège social de l'Émetteur aux heures normales d'ouverture des bureaux aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, tel qu'indiqué dans la section "Information Générale" ci-dessous. Le Document de Référence 2010 et le Document de Référence 2011 sont disponibles sans frais sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Les informations incorporées par référence dans le présent Prospectus doivent être lues conjointement avec la table de concordance ci-après. Toute information non référencée dans la table de concordance ci-après mais incluse dans les documents incorporés par référence dans le présent Prospectus n'est donnée qu'à titre d'information.

## Table de concordance

	Informations incorporées par référence	Pages
	<b>Règlement (CE) no. 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 (annexe IX relatif à l'Émetteur)</b>	
<b>1.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b>	
1.1.	Nom	N/A
1.2.	Déclaration	N/A
<b>2. 2.</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	
2.1.	Nom et adresse	p. 239 du Document de Référence 2011
2.2.	Changement de situation des contrôleurs légaux	N/A
<b>3.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	
3.1	Facteurs de risque	p. 37-43, 152 du Document de Référence 2011 p. 16-19 du Rapport Financier Semestriel 2012
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	
4.1.	Histoire et évolution de la société	
4.1.1	Raison sociale et nom commercial	p. 228 du Document de Référence 2011
4.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement	p. 228 du Document de Référence 2011
4.1.3	Date de constitution et durée de vie	p. 228 du Document de Référence 2011
4.1.4	Siège social, forme juridique, législation régissant les activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone	p. 228 du Document de Référence 2011
4.1.5	Évènements récents	p.3-19 du Rapport Financier Semestriel 2012

	<b>Informations incorporées par référence</b>	<b>Pages</b>
<b>5.</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	
5.1.	Principales activités	
5.1.1	Description des principales activités	p. 7 du Document de Référence 2011
5.1.2	Position concurrentielle	p. 107 du Document de Référence 2011
<b>6.</b>	<b>ORGANIGRAMME</b>	
6.1.	Brève description du Groupe	p. 106, 234 du Document de Référence 2011
6.2.	Dépendance avec d'autres entités du Groupe	N/A
<b>8.</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	
8.1.	Principales hypothèses	N/A
8.2.	Déclaration que la prévision a été adéquatement établie sur la base indiquée et que la base comptable utilisée est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur.	N/A
8.3.	Elaboration de la prévision ou de l'estimation du bénéfice sur une base comparable aux informations financières historiques	N/A
<b>9.</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE</b>	
9.1	Information concernant les organes d'administration, de direction et de surveillance	p. 57, 121-122 du Document de Référence 2011
9.2	Conflits d'intérêts potentiels au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance	p. 41 du Document de Référence 2011
<b>10.</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
10.1.	Détention ou contrôle, directe ou indirecte de l'émetteur	p. 45 du Document de Référence 2011
10.2.	Tout accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son	N/A

	<b>Informations incorporées par référence</b>	<b>Pages</b>
	contrôle	
<b>11.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>	
<b>11.1.</b>	<b>Informations financières historiques vérifiées pour les deux derniers exercices et le rapport d'audit établi à chaque exercice conformément au règlement (CE) n° 1606/2002</b>	
		<b>Comptes consolidés au 30 juin 2012 :</b> p. 20-58 du Rapport Financier Semestriel 2012 : - rapport des commissaires aux comptes : p. 57-58 - bilan consolidé : p. 21 - résultats consolidés : p. 22 - méthodes comptables : p. 30-33 - annexe aux comptes consolidés : p. 26-56
		<b>Comptes consolidés 2011 :</b> p. 139-182 du Document de Référence 2011 : - rapport des commissaires aux comptes : p. 181-182 - bilan consolidé : p. 139-140 - résultats consolidés : p. 141 - méthodes comptables : p. 146-153 - annexe aux comptes consolidés : p. 145-180
		<b>Comptes sociaux 2011 :</b> p. 183-209 du Document de Référence 2011 : - rapport des commissaires aux comptes : p. 205-206 - bilan consolidé : p. 183-184 - résultats consolidés : p. 185 - méthodes comptables : p. 187-190 - annexe aux comptes sociaux : p. 187-204
		<b>Comptes consolidés 2010 :</b> p. 119-160 du Document de Référence 2010 : - rapport des commissaires aux comptes : p. 159-160 - bilan consolidé : p. 119-120 - résultats consolidés : p. 121 - méthodes comptables : p. 146-153 - annexe aux comptes consolidés : p. 124-158
		<b>Comptes sociaux 2010 :</b> p. 161-183 du Document de Référence 2010 : - rapport des commissaires aux comptes : p. 182-183 - bilan consolidé : p. 161-162 - résultats consolidés : p. 163 - méthodes comptables : p. 187-190 - annexe aux comptes sociaux : p. 165-181
<b>11.2.</b>	<b>États financiers annuels consolidés</b>	p. 139-144 du Document de Référence 2011 p. 119-123 du Document de Référence 2010



	<b>Informations incorporées par référence</b>	<b>Pages</b>
<b>11.3.</b>	<b>Vérification des informations financières historiques annuelles</b>	
11.3. 1.	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées	p.57-58 du Rapport Financier Semestriel 2012 p. 181-182, 205-206 du Document de Référence 2011 p. 159-160, 182-183 du Document de Référence 2010
11.3. 2.	Autres informations contenues dans le document d'enregistrement ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux.	N/A
11.3. 3.	Informations financières figurant dans le document d'enregistrement n'ayant pas été tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur	N/A
<b>11.4.</b>	<b>Date des dernières informations financières</b>	p.138 du Document de Référence 2011
<b>11.5.</b>	<b>Procédures judiciaires et d'arbitrage</b>	p. 239 du Document de Référence 2011
<b>12.</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	p.7-17 du Document de Référence 2011
<b>13.</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>	
13.1	Nom, adresse professionnelle, qualifications, et le cas échéant, tout intérêt important dans la société de toute personne intervenant en qualité d'expert et dont la déclaration ou rapport est inclus(e) dans le document d'enregistrement	p. 242 du Document de Référence 2011 p. 222 du Document de Référence 2010
13.2	Attestation confirmant que des informations provenant d'une tierce partie ont été fidèlement reproduites et identification de la source de ces informations	N/A
<b>14.</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	p. 241 du Document de Référence 2011

## UTILISATION DU PRODUIT DE L'ÉMISSION ET DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION

L'Emetteur et Foncière Otello (filiale intégralement détenue, directement et indirectement, par l'Emetteur) sont propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers sur un portefeuille de murs d'hôtels exploités par le groupe Accor en France Métropolitaine.

L'Emetteur et Foncière Otello ont initialement consenti, sur chacun des murs d'hôtels concernés, à l'entité du groupe Accor exploitante du fonds de commerce exploité dans lesdits murs, un bail commercial d'une durée de douze ans ferme (les "**Baux Accor**"). En outre l'Emetteur et la société Accor S.A. ont conclu un accord de partenariat afin de régir leurs relations pendant la durée desdits baux commerciaux. Enfin, concomitamment à la conclusion des Baux Accor, la société Accor S.A. s'est portée caution solidaire au profit, selon le cas, de l'Emetteur ou de Foncière Otello, du paiement par ses filiales de l'ensemble des sommes dues par elles en leur qualité de locataires au titre des Baux Accor (les "**Cautionnements Accor**").

Le prix d'acquisition (ainsi que les droits et frais y afférents) de ces murs d'hôtels a été partiellement financé ou refinancé au moyen de crédits bancaires (les "**Crédits Bancaires Existants**") consentis en date du 3 juillet 2007.

Le produit net de l'émission des Obligations objet du présent prospectus est destiné à :

- refinancer partiellement (soit à hauteur d'un montant en principal de 69.139.718 € (soixante neuf millions cent trente neuf mille sept cent dix huit Euros)) la quote-part des Crédits Bancaires Existants consentis à l'Emetteur et allouée à quatorze (14) murs d'hôtels (les "**Immeubles Périmètre FDM**"), et
- financer l'octroi par l'Emetteur à Foncière Otello d'un prêt intragroupe d'un montant maximum en principal de 185.860.282 € (cent quatre vingt cinq millions huit cent soixante mille deux cent quatre vingt deux Euros) (le "**Prêt Otello**") destiné à refinancer partiellement la quote-part des Crédits Bancaires Existants consentis à Foncière Otello et allouée à trente trois (33) murs d'hôtels (les "**Immeubles Périmètre Otello**", ensemble avec les Immeubles Périmètre FDM, les "**Immeubles Périmètre**") acquis par Foncière Otello en 2007.

Les Obligations seront assorties :

- des sûretés réelles immobilières suivantes :
  - la subrogation, par l'Emetteur et conformément aux dispositions de l'article 1250 §2 du Code civil, de la masse des porteurs d'Obligations dans le bénéfice des sûretés réelles immobilières qui garantissaient le remboursement des Crédits Bancaires Existants, et notamment dans le bénéfice du privilège de prêteur de deniers grevant chacun des Immeubles Périmètre FDM,
  - des hypothèques conventionnelles constituées et inscrites par l'Emetteur sur chacun des Immeubles Périmètre FDM pour sûreté et garantie des sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations dans la limite, pour chaque hypothèque conventionnelle, d'un montant en principal égal à la différence entre (1) la quote-part de l'émission allouée à l'Immeuble Périmètre FDM concerné et (2) le montant en principal du privilège de prêteur de deniers grevant l'Immeuble Périmètre FDM concerné et dans le bénéfice duquel la masse des porteurs d'Obligations est subrogée,

- la délégation légale des polices d'assurances couvrant les Immeubles Périmètre FDM conformément aux termes de l'article L. 121-13 du Code des assurances,
- l'affectation en nantissement de premier rang du droit au bail détenu par l'Emetteur relatif à l'Immeuble Perimètre FDM "Novotel Paris Saint Quentin", dans la limite de la quote-part de l'émission allouée à l'Immeuble Périmètre FDM concerné,
- l'affectation en nantissement de premier rang et sans concours des créances détenues par l'Emetteur au titre des baux conclus sur les Immeubles Périmètre FDM (notamment les Baux Accor conclus par l'Emetteur en qualité de bailleur) et au titre de toute garantie de paiement des loyers y relative (notamment les Cautionnements Accor),
- l'affectation en nantissement de premier rang et sans concours des créances détenues par l'Emetteur à l'encontre de Foncière Otello au titre du Prêt Otello,
- l'affectation en nantissement de premier rang et sans concours de l'intégralité des parts sociales détenues par l'Emetteur dans le capital social de Foncière Otello (sans stipulation de pacte commissaire),
- les sûretés réelles suivantes consenties par Foncière Otello au profit des porteurs d'Obligations en garantie des obligations de l'Emetteur au titre des Obligations, dans la limite, toutefois, de l'encours du Prêt Otello :
  - des hypothèques conventionnelles constituées et inscrites par Foncière Otello sur chacun des Immeubles Périmètre Otello, dans la limite, pour chaque hypothèque conventionnelle, de la quote-part de l'émission allouée à l'Immeuble Périmètre Otello concerné,
  - la délégation légale des polices d'assurances couvrant les Immeubles Périmètre Otello conformément aux termes de l'article L. 121-13 du Code des assurances,
  - l'affectation en nantissement de premier rang du droit au bail détenu par Foncière Otello relatif à l'Immeuble Perimètre Otello "All Seasons Paris Bercy", dans la limite de la quote-part de l'émission allouée à l'Immeuble Périmètre Otello concerné,
  - l'affectation en nantissement de premier rang et sans concours des créances détenues par Foncière Otello au titre des baux conclus sur les Immeubles Périmètre Otello (notamment les Baux Accor conclus par Foncière Otello en qualité de bailleur) et au titre de toute garantie de paiement des loyers y relative (notamment les Cautionnements Accor).

Il est précisé que tout produit perçu par les porteurs d'Obligations en vertu de la réalisation des sûretés consenties par Foncière Otello viendra réduire à due concurrence le montant de l'encours du Prêt Otello.

Un certain nombre d'événements affectant les Immeubles Périmètre (tels que la cession, l'expropriation, la réquisition ou la survenance de cas d'exigibilité anticipée affectant un Immeuble Périmètre) entraîneront le remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations à raison de la quote-part de l'Emission allouée à l'Immeuble Périmètre concerné (étant précisé que s'il s'agit d'un Immeuble Périmètre Otello, un tel remboursement des Obligations entrainera à due concurrence le remboursement du Prêt Otello). L'Emetteur aura toutefois la possibilité de ne pas rembourser par anticipation les Obligations mais d'apporter en complément ou en substitution (en fonction du cas de remboursement anticipé obligatoire partiel concerné) de l'Immeuble Périmètre concerné (qu'il s'agisse

d'un Immeuble Périmètre FDM ou d'un Immeuble Périmètre Otello) un ou plusieurs de ses actifs réels immobiliers satisfaisants à certains critères d'éligibilité définis dans les modalités des Obligations.

## MODALITES DES OBLIGATIONS

*Les modalités des Obligations (les "Modalités") sont les suivantes :*

L'émission de l'emprunt obligataire d'un montant nominal total de deux cent cinquante-cinq millions d'Euros (255.000.000 €) (le "**Montant de l'Emission**") portant intérêt au taux fixe de 3,6820% l'an et venant à échéance le 16 novembre 2019 représenté par 1275 obligations d'une valeur nominale de 200.000 € (deux cent mille Euros) chacune (les "**Obligations**") par la société dénommée "Foncière des Murs SCA", société en commandite par actions au capital social de 256 893 740 €, dont le siège social est situé 30 avenue Kléber, 75116 Paris, France, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 955 515 895 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris (l'"**Emetteur**") a été autorisée par le conseil de surveillance de l'Émetteur en date du 16 juillet 2012 et du 5 novembre 2012.

Les Obligations seront émises sous forme de titres au nominatif administré dématérialisés d'une valeur nominale de 200.000 € (deux cent mille Euros) chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L. 211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs prévus à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Les Obligations sont émises avec le bénéfice d'un contrat d'agent de calcul en langue française (le "**Contrat d'Agent de Calcul**") en date du 14 novembre 2012 conclu entre l'Émetteur d'une part, et, la société dénommée "HSBC France", société anonyme dont le siège social est situé 103 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, France, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 775 670 284 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris, en sa qualité d'agent de calcul (l'"**Agent de Calcul**", ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent de calcul susceptible d'être désigné ultérieurement conformément aux stipulations du Contrat d'Agent de Calcul) d'autre part ainsi qu'avec le bénéfice d'un contrat de service financier en langue française (le "**Contrat de Service Financier**") en date du 14 novembre 2012 conclu entre l'Émetteur d'une part, et, CACEIS CORPORATE TRUST en ses qualités d'agent payeur (l'"**Agent Payeur**", ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement conformément aux stipulations du Contrat de Service Financier) et de teneur de registre (le "**Teneur de Registre**", ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre teneur de registre susceptible d'être désigné ultérieurement conformément aux stipulations du Contrat de Service Financier) d'autre part. Les Porteurs d'Obligation sont réputés avoir connaissance du Contrat d'Agent de Calcul et du Contrat de Service Financier.

### 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

#### 1.1 Définitions

Pour les besoins des présentes Modalités, sauf stipulation contraire, les termes et expressions employés avec une majuscule dans les présentes Modalités auront la signification qui leur est donnée ci-dessous.

"**Accor**" signifie la société dénommée "Accor S.A.", société anonyme dont le siège social est situé 2, rue de la Mare Neuve, 91000 Evry, France, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 602 036 444 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Evry.

"**Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire**" signifie l'acte authentique emportant quittance subrogative et affectation hypothécaire en date de la Date de Règlement conclu entre l'Émetteur, le Représentant de la Masse et les Prêteurs Existants en vertu duquel l'Émetteur

consent les Sûretés Réelles Immobilières FDM en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations.

"**Acte de Cautionnement Hypothécaire**" signifie l'acte authentique en date de la Date de Règlement en vertu duquel la Caution Hypothécaire consent en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations, dans la limite de l'encours du Prêt Otello augmenté de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires dus au titre du Prêt Otello, les Sûretés Réelles Immobilière Otello, la Délégation d'Assurances Otello, le Nantissement du Droit au Bail Otello et le Nantissement de Créances de Loyers Otello.

"**Actifs**" signifie, à tout moment s'agissant de l'Emetteur et/ou de la Caution Hypothécaire, les Immeubles Périmètre leur appartenant respectivement, les Revenus y afférents, ainsi que, dès lors qu'ils se rattachent directement aux Immeubles Périmètre, tous droits de propriété ou usufruit, droit réel immobilier et tout intérêt économique ou juridique, direct ou indirect, que ce soit sous forme de participation, de créance, d'option, de warrant, de droit d'achat ou de droit de préemption, tout droit de bail, tout intéressement et généralement tout titre représentatif ou donnant droit après conversion, échange ou autrement, à de tels participations, droits ou créances.

"**Actifs Objet des Sûretés**" signifie l'ensemble des Actifs faisant l'objet des Sûretés.

"**Actionnaires de Référence**" signifie les actionnaires détenant au moins 10% (dix pour cent) du capital social et des droits de vote de l'Emetteur tels que ces actionnaires figurent dans le document de référence 2011 de l'Emetteur en date du 5 mars 2012, qui a été déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.12-0126.

"**Administrateur de Biens**" signifie tout Affilié de l'Emetteur ou tout prestataire de bonne réputation qui sera désigné par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) pour assurer notamment (a) la facturation des Loyers et des charges relatifs à leurs Immeubles Périmètre respectifs, (b) la gestion courante de leurs Immeubles Périmètre respectifs, et (c) le cas échéant, régler les dépenses opérationnelles relatives à leurs Immeubles Périmètre respectifs ; étant toutefois précisé que la mission de l'administrateur de biens ne comportera en aucun cas l'encaissement des Loyers sur un compte ouvert au nom de l'administrateur de biens concerné. L'Administrateur de Biens sera, à la Date de Règlement, FDR Property pour ce qui concerne l'ensemble des Immeubles Périmètre, et, postérieurement à la Date de Règlement, le cas échéant, tout autre prestataire de réputation équivalente qui sera désigné par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire et dont la désignation aura été notifiée à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse.

"**Affiliés**" signifie, s'agissant d'une société, (i) toutes les entités détenues ou contrôlées, directement ou indirectement, par cette société (en ce compris, le cas échéant, toute éventuelle succursale), (ii) toutes les entités détenant ou contrôlant, directement ou indirectement, seule ou de concert, cette société, ainsi que (iii) toutes les entités détenues ou contrôlées, directement ou indirectement, par l'une quelconque des sociétés visées au point (ii) ci-dessus, le tout au sens des dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce.

"**Agent de Calcul**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**Agent des Sûretés**" signifie HSBC France, telle que désignée à l'Article 16.7.1 (*Pouvoirs et missions de l'Agent des Sûretés*) ou tout autre établissement qui pourrait lui succéder en qualité d'Agent des Sûretés conformément aux stipulations de l'Article 16.7.3.2 (*Remplacement de l'Agent des Sûretés*).

"**Agent Payeur**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**Annexe**" signifie toute annexe aux présentes Modalités, dont la copie est disponible pour consultation sans frais au siège social de l'Emetteur aux heures normales d'ouverture des bureaux.

**"Autre Bail Commercial"** signifie tout Bail Accor Initial renouvelé avec une entité preneuse n'appartenant pas au Groupe Accor ou tout Bail Accor transféré à une entité preneuse n'appartenant pas au Groupe Accor ou encore tout Autre Bail Commercial renouvelé, conformément aux stipulations, selon le cas, des alinéas (i) à (iii) de l'Article 13.4.2.2 (*Engagement de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*) et/ou de l'article 5.2.2.2 (*Engagement de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Baux*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

**"Banques de Référence"** a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 5.6.1.

**"Baux Commerciaux"** signifie les Baux Accor et les Autres Baux Commerciaux.

**"Baux Accor"** signifie les Baux Accor FDM et les Baux Accor Otello.

**"Baux Accor FDM"** signifie les Baux Accor FDM Initiaux et les Nouveaux Baux Accor FDM.

**"Baux Accor FDM Initiaux"** signifie les baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce (et les dispositions non codifiées toujours en vigueur du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953) d'une durée initiale de douze (12) ans ferme conclus sur les Immeubles Périmètre FDM entre l'Emetteur en qualité de bailleur et les Filiales Accor exploitant les fonds de commerce des hôtels sis dans les Immeubles Périmètre FDM en qualité de preneur, en vigueur à la Date de Règlement.

**"Baux Accor Initiaux"** signifie les Baux Accor FDM Initiaux et les Baux Accor Otello Initiaux.

**"Baux Accor Otello"** signifie les Baux Accor Otello Initiaux et les Nouveaux Baux Accor Otello.

**"Baux Accor Otello Initiaux"** signifie les baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce (et les dispositions non codifiées toujours en vigueur du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953) d'une durée initiale de douze (12) ans ferme conclus sur les Immeubles Périmètre Otello entre la Caution Hypothécaire en qualité de bailleur et les Filiales Accor exploitant les fonds de commerce des hôtels sis dans les Immeubles Périmètre Otello en qualité de preneur, en vigueur à la Date de Règlement.

**"Cas d'Exigibilité Anticipée"** signifie indifféremment un Cas d'Exigibilité Anticipée Général et/ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble.

**"Cas d'Exigibilité Anticipée Général"** signifie les événements ou circonstances énumérés à l'Article 15.1.1 (*Cas d'Exigibilité Anticipée Général*), le cas échéant, après expiration des délais et périodes de grâce ou facultés de remédier qui y sont mentionnés.

**"Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel"** signifie les événements ou circonstances raisonnablement susceptibles de constituer un des Cas d'Exigibilité Anticipée Général énumérés à l'Article 15.1.1 (*Cas d'Exigibilité Anticipée Général*) avant expiration des délais et périodes de grâce ou facultés de remédier qui y sont mentionnés.

**"Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble"** signifie les événements ou circonstances énumérés à l'Article 15.1.2 (*Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble*), le cas échéant après expiration des délais et périodes de grâce ou facultés de remédier qui y sont mentionnés.

**"Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble Potentiel"** signifie les événements ou circonstances raisonnablement susceptibles de constituer un des Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble énumérés à l'Article 15.1.2 (*Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble*) avant expiration des délais et périodes de grâce ou facultés de remédier qui y sont mentionnés.

"**Cas d'Exigibilité Anticipée Potentiel**" signifie indifféremment un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel et/ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble Potentiel.

"**Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire**" signifie l'un quelconque des événements ou l'une quelconque des circonstances énuméré(e)s à l'Article 5.2.2.2 (*Remboursement anticipé obligatoire partiel*).

"**Caution Hypothécaire**" signifie Otello.

"**Cautionnement(s) Accor**" signifie l'un quelconque ou l'ensemble des cautionnements solidaires consentis par Accor au profit, selon le cas, de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire, pour sûreté et garantie du paiement par les Filiales Accor concernées de l'ensemble des sommes dues par elles en leur qualité de Locataires au titre Baux Commerciaux, aux termes d'actes de cautionnement conformes au modèle d'acte annexé au Partenariat Accor.

"**Certificat de Calcul**" signifie le certificat de calcul des Ratios Financiers à établir par l'Emetteur selon le modèle figurant en Annexe 2 (*Modèle de Certificat de Calcul*) aux présentes Modalités et à remettre à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse conformément aux stipulations de l'Article 13.2.1 (*Remise des Certificats de Calcul*).

"**Cession Mineure d'Immeuble**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 5.2.2.2 (c) (ii) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de cession d'un Immeuble Périmètre / En cas de Cession Mineure d'Immeuble*).

"**Changement de Contrôle**" signifie, à tout moment pendant la durée des Obligations :

- (a) si l'Emetteur est une société en commandite par actions :
  - (i) le fait pour FDM Gestion de cesser d'être l'unique associé commandité de l'Emetteur, ou
  - (ii) le fait pour FDR de cesser de détenir directement ou indirectement au moins 50,10 % du capital social et des droits de vote du seul associé commandité de l'Emetteur ; ou
- (b) si l'Emetteur n'est plus une société en commandite par actions, le fait qu'un tiers (autre qu'un Actionnaire de Référence ou un de ses Affiliés agissant seul ou de concert avec un ou plusieurs autres Actionnaires de Référence ou un de leurs Affiliés), agissant seul ou de concert (au sens des articles L.233-10 et L.233-10-1 du Code de commerce), détienne, directement ou indirectement, le contrôle de l'Emetteur (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce) ; ou
- (c) le fait pour l'Emetteur de cesser de détenir, directement ou indirectement, l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Caution Hypothécaire.

"**Charge Financière Consolidée**" signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, en Part du Groupe, les intérêts et charges assimilées, supportés par FDM et les Filiales Consolidées de FDM déterminés suivant les normes IFRS diminués (a) de la somme des autres intérêts et produits financiers de placements et disponibilités et (b) des produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement.

"**Charge Financière Périmètre**" signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, les intérêts et charges assimilées supportés par l'Emetteur au titre de l'émission des Obligations.



"**Commissaires aux Comptes**" signifie Mazars et Conseil Audit & Synthèse (membre du réseau Ernst & Young) ou tout autre cabinet d'expertise comptable de même réputation qui serait désigné, lorsqu'un commissaire aux comptes doit être désigné, en remplacement de ce dernier pour exercer la mission de commissaire aux comptes ou auditer les comptes de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire.

"**Compte de la Masse**" signifie le compte bancaire ouvert au nom du Représentant de la Masse pour le compte de celle-ci dans les livres du Teneur de Comptes Bancaires, dont les références auront été communiquées à l'Emetteur par le Représentant de la Masse et dont les modalités de fonctionnement sont décrites à l'Article 6.1.2.

"**Compte de Gage Espèces**" signifie le compte bancaire ouvert au nom du Représentant de la Masse pour le compte de celle-ci dans les livres du Teneur de Comptes Bancaires, dont les références auront été communiquées à l'Emetteur par le Représentant de la Masse et dont les modalités de fonctionnement sont décrites à l'Articles 6.1.1.

"**Contrat d'Administration de Biens**" signifie tout contrat conclu entre un Administrateur de Biens d'une part et l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire d'autre part, et relatif, selon le cas, aux Immeubles Périmètre FDM ou aux Immeubles Périmètre Otello.

"**Contrat d'Agent de Calcul**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**Contrat de Gestion d'Actifs**" signifie (i) à la Date de Règlement, tout contrat *d'asset management* conclu entre la Caution Hypothécaire et le Gestionnaire d'Actifs (pour ce qui concerne les Immeubles Périmètre Otello) pour les besoins de la gestion des Immeubles Périmètre Otello, puis le cas échéant et postérieurement, (ii) tout nouveau contrat de gestion d'actifs (*asset management*) qui serait conclu avec un autre Gestionnaire d'Actifs conformément aux stipulations de l'Article 13.4.2.3 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Gestion des Immeubles Périmètre FDM*) des Modalités ou de l'article 5.2.2.3 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Gestion des Immeubles Périmètre Otello*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Contrat de Prêt Otello**" signifie le contrat de prêt intragroupe en date du 14 novembre 2012 conclu entre FDM en qualité de prêteur et Otello en qualité d'Emprunteur, aux termes duquel FDM s'engage à mettre à la disposition d'Otello, à la Date de Règlement, le Prêt Otello.

"**Contrat de Service Financier**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**Contrat de Souscription**" signifie le contrat de souscription en date du 14 novembre 2012 (en ce compris ses annexes), conclu entre *inter alia* FDM en qualité d'Emetteur d'une part, et, HSBC France en qualité d'Arrangeur et les Porteurs d'Obligations qui y sont désignés.

"**Crédits Bancaires Existants**" signifie les ouvertures de crédits consenties à l'Emetteur et à la Caution Hypothécaire par les Prêteurs Existants conformément aux termes d'une convention de crédits en date du 3 juillet 2007 reçue par Maître Eliane FREMEAUX, Notaire, conclue initialement avec FDM et Otello en qualité d'Emprunteurs et dont l'encours sera partiellement remboursé par anticipation à la Date de Règlement à hauteur du Montant de l'Emission.

"**Date d'Echéance**" signifie la date d'échéance des Obligations, soit le 16 novembre 2019 ou, si cette date ne correspond pas à un Jour Ouvré, la date qui aura été déterminée conformément aux stipulations de l'Article 7.3 (*Paiement les Jours Ouvrés*).

"**Date de Détermination des Intérêts**" signifie le jour se situant au plus tard trois (3) Jours Ouvrés avant chaque Date de Paiement d'Intérêt.

**"Date de Test"** signifie toute date à laquelle les Ratios Financiers sont testés, soit le 30 juin et le 31 décembre de chaque année, ou à toute autre date prévue aux termes des présentes Modalités, ou si une de ces dates ne correspond pas à un Jour Ouvré, le Jour Ouvré précédent.

**"Date de Paiement d'Intérêt"** signifie toute date à laquelle l'Emetteur doit payer les intérêts afférents aux Obligations, à savoir les 16 novembre, 16 février, 16 mai et 16 août de chaque année, ou, si l'une de ces dates ne correspond pas à un Jour Ouvré, la date qui aura été déterminée conformément aux stipulations de l'Article 7.3 (*Paiement les Jours Ouvrés*), ainsi que, la Date de Remboursement des Obligations ; étant précisé que la première Date de Paiement d'Intérêt à intervenir sera le 16 février 2013.

**"Date de Remboursement"** signifie la Date d'Echéance ou tout autre date de remboursement anticipé total des Obligations conformément à l'Article 5.2 (*Remboursement anticipé*) ou en cas de prononcé de l'exigibilité anticipée des Obligations En Circulation conformément à l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*).

**"Date de Remboursement Anticipé Volontaire"** signifie le 16 mai 2017 ou toute date comprise entre le 16 mai 2019 (incluse) et la Date d'Echéance (exclue).

**"Date de Remise du Certificat de Calcul"** signifie la date à laquelle l'Emetteur remettra un Certificat de Calcul à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse conformément aux stipulations de l'Article 13.2.1 (*Engagements financiers / Remise des Certificats de Calcul*).

**"Date de Remise du Rapport de Gestion"** signifie la date à laquelle l'Emetteur remettra un Rapport de Gestion conformément aux stipulations de l'Article 13.1.2 (*Engagements d'informations / Rapport de Gestion*).

**"Date de Règlement"** signifie la date de règlement des Obligations, soit le 16 novembre 2012.

**"Délégation d'Assurances FDM"** signifie la délégation légale d'assurances qui sera consentie aux Porteurs d'Obligations en vertu de l'article 10 (*Délégation légale de l'article L.121-13 du Code des assurances*) de l'Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire.

**"Délégation d'Assurances Otello"** signifie la délégation légale d'assurances qui sera consentie aux Porteurs d'Obligations en vertu de l'article 2.2 (*Délégation légale de l'article L.121-13 du Code des assurances*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

**"Délégations d'Assurances"** signifie la Délégation d'Assurances FDM et la Délégation d'Assurances Otello.

**"Dette Financière Nette Périmètre"** signifie, à une Date de Test donnée, le montant nominal des Obligations En Circulation à la date considérée diminuée de tous montants figurant sur le Compte de Gage Espèces.

**"Documents de Financement"** signifie (i) le Contrat de Souscription, (ii) les présentes Modalités, (iii) les lettres de commissions se rapportant à l'émission des Obligations, (iv) les Documents de Sûretés (v) le Contrat d'Agent de Calcul, (vi) le Contrat de Service Financier, (vii) le Contrat de Prêt Otello, et (viii) tous documents qui seraient à l'avenir désignés comme tels par l'Emetteur et le Représentant de la Masse agissant pour le compte des Porteurs d'Obligations.

**"Documents de Sûretés"** signifie tous actes, contrats ou documents conclus ou à conclure par l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou tout tiers, pendant la durée des Obligations, et constatant les, ou relatifs aux, Sûretés, et notamment l'Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire et l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

**"Domaine d'Activité"** signifie, s'agissant de l'Emetteur et de la Caution Hypothécaire, les activités suivantes conduites tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, ou, s'agissant uniquement de l'Emetteur, concourir à leur développement,
  - la construction d'immeubles affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
  - l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail,
  - directement ou indirectement la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif affecté au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- à titre accessoire, directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière,
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société,
- et plus généralement :
  - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
  - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

**"EBE Consolidé"** signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, en part du Groupe, le résultat opérationnel consolidé de FDM et des Filiales Consolidées de FDM avant cession des actifs de placement majoré (a) des charges nettes de provisions pour risques et charges, (b) des charges nettes de provisions sur actif circulant, (c) des dotations aux amortissements et (d) des dividendes reçus par FDM des sociétés non consolidées par intégration globale.

**"EBE Périmètre"** signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, le montant cumulé des revenus locatifs hors taxe des Immeubles Périmètre nets des charges afférant audits Immeubles Périmètre évaluées forfaitairement à 4,25% des Loyers hors taxe, à l'exclusion de tous Loyers ayant fait l'objet d'impayés au cours du dernier trimestre.

"**Emetteur**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**En Circulation**" signifie, s'agissant des Obligations et à une date donnée, l'ensemble des Obligations émises à l'exception de celles : (i) qui ont été intégralement remboursées conformément aux Modalités, (ii) qui sont arrivées à échéance conformément aux Modalités et dont le montant de remboursement a été effectué à l'ordre du Teneur de Compte Euroclear concerné, (iii) celles qui sont devenues caduques ou pour lesquelles les actions sont prescrites conformément à l'Article 9 (*Prescription*), et (iv) qui ont été rachetées et annulées conformément aux présentes Modalités.

"**Endettement**" signifie, à tout moment, s'agissant d'une entité donnée :

- (a) l'ensemble des emprunts et dettes financières, garantis ou non, de l'entité concernée, quelles que soient leur durée, leur nature ou leurs modalités, majorés des découverts bancaires ;
- (b) toute obligation de paiement au titre de lettres de change, de bons de caisse ou tous autres instruments équivalents (à l'exclusion des chèques et des autres moyens de paiement) émis pour le compte de l'entité concernée ;
- (c) les effets portés à l'escompte ou à l'affacturage par l'entité concernée et toutes cessions de créances effectuées par l'entité concernée conformément aux dispositions des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier (hors cessions de créances professionnelles à titre de garanties) ;
- (d) tout contrat ou engagement de bail ou de crédit-bail et de location financière avec option d'achat, de *sale-and-lease back*, de vente avec option de rachat (*sale-and-repurchase*) ou de location-vente (*hire purchase*) qui est traité et enregistré comptablement comme un emprunt ou une dette financière conformément aux principes comptables applicables lors de la conclusion dudit contrat ou engagement ;
- (e) toute somme levée par émission d'obligations, de tous autres titres financiers qui sont remboursables (à leur date d'échéance ou après exercice d'une option par le détenteur desdits titres) au détenteur desdits titres (que ces titres donnent ou non accès au capital de l'émetteur desdites titres financiers) ou de tous titres de créances négociables ou bons de caisse ;
- (f) toute obligation de paiement de l'entité concernée pour l'acquisition d'un bien ou d'un service (y compris les ventes et achats à terme) dont la durée excéderait les délais commerciaux normaux ;
- (g) toute somme levée par l'entité concernée dans le cadre de toute autre transaction qui est enregistrée comptablement dans le bilan consolidé ou non consolidé le plus récent de l'entité concernée, comme un emprunt ou une dette financière ;
- (h) toute obligations de paiement de l'entité concernée au titre de tout produit dérivé ou contrat financier (au sens de l'article L. 211-1, III du Code monétaire et financier) (étant précisé que la valeur d'une telle opération devant être prise en compte sera sa valeur de marché) ;
- (i) toute obligation du type de celles auxquelles il est fait référence aux paragraphes (a) à (h) ci-dessus qui incomberait à un tiers et dont le paiement a été garanti, en qualité de garant ou de donneur d'ordre par l'entité concernée, à hauteur du montant garanti, ou, en cas d'octroi d'une sûreté réelle, à hauteur de la quote-part correspondant à la valeur vénale du bien affecté au titre d'une telle garantie.

"**Endettement Autorisé Otello**" signifie pour la Caution Hypothécaire l'Endettement de la Caution Hypothécaire au titre de prêts intragroupe (y compris le Prêt Otello), assortis ou non de sûretés, ainsi

que tout crédit ou délai de paiement accordé à la Caution Hypothécaire par un fournisseur ou prestataire de services dans le cours normal des affaires et aux conditions de marché.

**"Endettement Consolidé"** signifie, à une Date de Test donnée, en Part du Groupe, l'ensemble des emprunts financiers et dettes assimilées portant intérêts du Groupe FDM (y compris les crédits-vendeurs dont la durée dépasse un an et hors (a) impact de la juste valeur des instruments de couverture, et (b) crédits de financement de TVA), au sens du Plan Comptable Général, majoré (i) de la position débitrice des comptes bancaires débiteurs et (ii) des effets portés à l'escompte et non échus, (iii) des engagements donnés de hors bilan déterminés suivant les normes IFRS (mais à l'exclusion (a) des engagements pour retraites, (b) des garanties et cautions accordées dans le cadre de l'exploitation courante du Groupe FDM, (c) de l'affacturage éventuel, (d) des contrats de couverture de taux), (iv) des crédits-bails immobiliers et (v) des effets de commerce.

**"Endettement Net Consolidé"** signifie, à une date donnée, la différence entre l'Endettement Consolidé et la Trésorerie Consolidée.

**"Engagements Hors-Bilan"** signifie, à tout moment, s'agissant d'une entité donnée, les engagements hors-bilan au sens du Plan Comptable Général (à l'exclusion de la valeur *marked to market* des opérations de marché de taux, de devise, de titres ou autres contractées par l'entité concernée ou dont l'entité concernée peut être déclarée débitrice).

**"€"** ou **"Euro"** signifie la devise ayant cours légal dans les Etats membre de l'Union Européenne qui ont adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté Economique Européenne.

**"Euroclear France"** a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 2 (*Forme, nombre, valeur nominale et propriété*).

**"Evaluation"** signifie, à une date donnée, la dernière évaluation disponible, selon le cas, des Immeubles Périmètre et/ou des autres actifs immobiliers du Groupe FDM ou détenus par des participations de l'Emetteur mises en équivalence établie sous forme de rapport par l'Expert et réalisée dans le cadre des obligations réglementaires de l'Emetteur en sa qualité de société d'investissement immobilier cotée (SIIC), ou, à défaut, si le régime SIIC n'est plus applicable à l'Emetteur, réalisée, par un ou plusieurs Experts.

**"Evènement Significatif Défavorable"** signifie la survenance ou la découverte de tout fait ou suite de faits ou d'évènements (quelle que soit sa nature, cause ou origine) affectant de façon défavorable et significative, immédiatement ou à terme, (i) la situation financière, les Actifs, le patrimoine ou l'activité de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire, ou (ii) la capacité de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire à satisfaire leurs engagements et obligations respectifs au titre des Documents de Financement.

**"Expert"** signifie tout expert indépendant de premier rang choisi par l'Emetteur pour procéder à l'évaluation des actifs et biens du Groupe FDM dans le cadre des obligations réglementaires de l'Emetteur en sa qualité de société d'investissement immobilier cotée (SIIC), ou, à défaut, si le régime SIIC n'est plus applicable à l'Emetteur, tout expert indépendant de premier rang choisi par l'Emetteur en accord avec l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse.

**"FDM"** signifie la société dénommée "Foncière des Murs SCA", société en commandite par actions au capital social de 256 893 740 €, dont le siège social est situé 30 avenue Kléber, 75116 Paris, France, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 955 515 895 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris.

**"FDM Gestion"** signifie la société dénommée "FDM Gestion SAS", société par actions simplifiée au capital social de 37.000 €, dont le siège social est situé 46 avenue Foch, 57000 Metz, France, identifiée

au répertoire SIREN sous le numéro 450 140 298 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Metz.

"**FDR**" signifie la société dénommée "Foncière des Régions", société anonyme au capital social de 173 690 076 €, dont le siège social est situé 46 avenue Foch, 57000 Metz, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 364 800 060 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Metz.

"**FDR Property**" signifie la société dénommée "Foncière des Régions Property SNC", société en nom collectif au capital social de 2 037 000 €, dont le siège social est situé 17 rue du Coëtlosquet, 57000 Metz et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 489 024 281 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Metz.

"**Filiale**" signifie, à tout moment pendant la durée des Obligations, toute personne morale directement et/ou indirectement sous le contrôle d'une autre personne au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

"**Filiale Accor**" signifie toute Filiale d'Accor sous réserve que le Bail Commercial conclu par ladite Filiale soit garanti par un Cautionnement Accor.

"**Filiale Consolidée**" signifie toute Filiale de FDM et consolidée par FDM dans ses comptes par voie d'intégration globale.

"**Gage Espèces**" signifie le gage-espèces constitué sur toute somme versée au crédit du Compte de Gage Espèces consenti par l'Emetteur au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations.

"**Gestionnaire d'Actifs**" signifie (i) à la Date de Règlement, l'Emetteur et (ii), le cas échéant, tout Affilié de l'Emetteur ou tout gestionnaire de réputation équivalente qui sera désigné par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) conformément, respectivement, aux stipulations de l'Article 13.4.2.3 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Gestion des Immeubles Périmètre FDM*) et de l'article 5.2.2.3 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Gestion des Immeubles Périmètre Otello*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Groupe Accor**" signifie Accor et les Filiales Accor.

"**Groupe FDM**" signifie FDM et ses Filiales Consolidées.

"**Immeuble Substitué**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 11.1 (*Substitution*).

"**Immeubles Périmètre**" signifie les Immeubles Périmètre FDM et les Immeubles Périmètre Otello.

"**Immeubles Périmètre FDM**" signifie les Immeubles Périmètre FDM Initiaux et les Nouveaux Immeubles FDM, dont la Quote-Part Immeuble n'a pas encore été intégralement remboursée.

"**Immeubles Périmètre FDM Initiaux**" signifie les biens immobiliers détenus en pleine propriété par l'Emetteur ou, s'agissant de baux emphytéotiques ou de baux à construction, les droits réels immobiliers, dont l'Emetteur est valablement titulaire (selon le cas), dont la désignation figure en Annexe 1 (*Liste des Immeubles Périmètre*).

"**Immeubles Périmètre Otello**" signifie les biens immobiliers détenus en pleine propriété par la Caution Hypothécaire ou, s'agissant de baux emphytéotiques ou de baux à construction, les droits réels immobiliers dont la Caution Hypothécaire est valablement titulaire (selon le cas), dont la désignation

figure en Annexe 1 (*Liste des Immeubles Périmètre*), dont la Quote-Part Immeuble n'a pas encore été intégralement remboursée.

"**Impôts**" signifie tous impôts, droits, taxes, redevances, contributions, charges, retenues à la source ou autres prélèvements obligatoires de nature similaire (y compris tous intérêts de retard, pénalités, amendes et majorations), qu'ils existent à la Date de Règlement, ou qu'ils soient créés postérieurement.

"**Indemnité Actuarielle**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*).

"**Indemnité Forfaitaire**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*).

"**Jour Ouvré**" signifie tout jour (autre que le samedi et le dimanche) (a) pendant lequel Euroclear France fonctionne, (b) pendant lequel les banques à Paris sont ouvertes la journée entière pour les opérations de virement et les opérations sur le marché monétaire entre elles et (c) qui est un Jour TARGET.

"**Jour Target**" signifie un jour où le système européen de transfert express automatisé de règlements bruts en temps réel (TARGET 2) (*Trans-European Automated Real-Time Cross Settlement Express Transfer System 2*) ou tout système qui lui succéderait, fonctionne.

"**Législation sur le Blanchiment**" signifie toute législation, réglementation ou règles applicables notamment aux banques, aux entreprises d'assurances, aux fonds d'investissement réglementés dans les pays membres de l'Union Européenne et plus généralement aux Porteurs d'Obligations, et relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, et notamment celles résultant des dispositions de la Directive 2005/60/EC du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 2005 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, ainsi que tout autre texte qui viendrait à la compléter, à s'y substituer et qui s'imposerait notamment aux établissements de crédit, aux entreprises d'assurances, et aux fonds réglementés dans un Etat membre de l'Union Européenne ou plus généralement à tout Porteur d'Obligations.

"**Locataires**" signifie (a) à la Date de Règlement, les locataires mentionnés dans l'état locatif figurant en Annexe 3 (*Etat locatif*) aux présentes Modalités, et (ii) tout autre preneur et locataire au titre d'un Bail Commercial qui serait conclu par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire relativement à tout ou partie d'un Immeuble Périmètre postérieurement à la Date de Règlement et conformément aux stipulations de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*) ou à l'article 5.2.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Baux*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Loyers**" désigne tous les montants toutes taxes (y compris la TVA) comprises et charges comprises payés ou devant être payés en vertu des Baux Commerciaux par les Locataires en qualité de preneur de l'Immeuble Périmètre concerné, à titre de loyers, de compléments de loyers, de charges, d'indemnités d'occupation, d'éventuelles pénalités de retard ou de tout autre revenu locatif devant être payés en vertu des Baux Commerciaux à quelque titre que ce soit, (en ce compris toutes indemnités recouvrées auprès de cocontractants de l'Emetteur et/ou de la Caution Hypothécaire (selon le cas), de leurs garants ou de leurs assureurs ou de tiers ayant pour objet de garantir, compenser ou indemniser toutes sommes dues à titre de loyers et notamment toutes indemnités d'assurance afférentes à l'Immeuble Périmètre concerné, toute garantie locative ou tout cautionnement consenti en garantie du paiement des loyers (notamment les Cautionnements Accor), dont bénéficie l'Emetteur et/ou la Caution Hypothécaire (selon le cas)), à l'exclusion des dépôts de garantie.

"**Majorité des Porteurs**" signifie la majorité égale ou supérieure à deux tiers (2/3) des voix des Porteurs d'Obligations présents ou représentés lors d'une assemblée générale de la Masse.

"**Masse**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 16.1 (*Généralités*).

"**Modalités**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes.

"**Montant de l'Emission**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes.

"**Nantissements de Créances**" signifie les Nantissement de Créances de Loyers, le Nantissement du Prêt Otello, et le cas échéant les Nantissements des Indemnités d'Assurances.

"**Nantissements de Créances de Loyers**" signifie le Nantissement de Créances de Loyers FDM et le Nantissement de Créances de Loyers Otello.

"**Nantissement de Créances de Loyers FDM**" signifie le nantissement de créances de premier rang portant sur toutes les créances de Loyers détenues par l'Emetteur au titre des Baux Commerciaux consenti à la Date de Règlement par l'Emetteur au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations.

"**Nantissement de Créances de Loyers Otello**" signifie le nantissement de créances de premier rang portant sur toutes les créances de Loyers détenues par la Caution Hypothécaire au titre des Baux Commerciaux consenti à la Date de Règlement par la Caution Hypothécaire au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, conformément aux termes et conditions de l'article 2.3 (*Nantissements de Créances de Loyers*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Nantissements de Droit au Bail**" signifie le Nantissement de Droit au Bail FDM et le Nantissement de Droit au Bail Otello.

"**Nantissement de Droit au Bail FDM**" signifie le droit de nantissement de premier rang consenti par l'Emetteur sur le droit au bail relatif à l'Immeuble Périmètre FDM "[Novotel Paris Saint Quentin](#)" en vertu des stipulations de l'article 7 (*Nantissement de droit au bail*) de l'Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire.

"**Nantissement de Droit au Bail Otello**" signifie le droit de nantissement de premier rang consenti par la Caution Hypothécaire sur le droit au bail relatif à l'Immeuble Périmètre Otello "[All Seasons Paris Bercy](#)" en vertu des stipulations de l'article 2.5 (*Nantissement de droit au bail*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Nantissements des Indemnités d'Assurances**" signifie le Nantissement des Indemnités d'Assurances FDM et le Nantissement des Indemnités d'Assurances Otello.

"**Nantissement des Indemnités d'Assurances FDM**" signifie le nantissement de créances de premier rang à consentir, le cas échéant, par l'Emetteur en application des stipulations de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*) portant sur les indemnités d'assurances devant être reçues par l'Emetteur au titre des assurances "pertes de loyers" qui seraient le cas échéant souscrites par l'Emetteur en application de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*).

"**Nantissement des Indemnités d'Assurances Otello**" signifie le nantissement de créances de premier rang à consentir, le cas échéant, par Otello en application des stipulations de l'article 5.2.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Baux*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire portant sur les indemnités d'assurances devant être reçues par la Caution Hypothécaire au titre des assurances "pertes de loyers" qui seraient le cas échéant souscrites par la Caution Hypothécaire en application des stipulations de l'article 5.2.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Baux*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.



"**Nantissement de Parts Sociales**" signifie le nantissement de parts sociales de premier rang portant sur les parts sociales détenues par l'Emetteur et la société Loire SARL dans le capital social de la Caution Hypothécaire consenti à la Date de Règlement par l'Emetteur et la société Loire SARL au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations.

"**Nantissement du Prêt Otello**" signifie le nantissement de créances de premier rang portant sur toutes les créances de quelque nature que ce soit détenues par l'Emetteur à l'encontre d'Otello au titre du Prêt Otello consenti à la Date de Règlement par l'Emetteur au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations.

"**Notification de l'Exigibilité Anticipée Partielle**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*).

"**Nouveaux Baux Accor**" signifie les Nouveaux Baux Accor FDM et les Nouveaux Baux Accor Otello.

"**Nouveaux Baux Accor FDM**" signifie les Baux Accor FDM Initiaux tels que renouvelés à leur date d'expiration ou par anticipation pour une durée allant au-delà de la Date d'Echéance des Obligations, bénéficiant d'un Cautionnement Accor et couvert par le Partenariat Accor.

"**Nouveaux Baux Accor Otello**" signifie les Baux Accor Otello Initiaux tels que renouvelés à leur date d'expiration ou par anticipation pour une durée allant au-delà de la Date d'Echéance des Obligations, bénéficiant d'un Cautionnement Accor et couvert par le Partenariat Accor.

"**Nouveaux Immeubles FDM**" signifie tout actif immobilier détenu en pleine propriété par l'Emetteur sur lequel seraient constituées, postérieurement à la Date de Règlement, une ou plusieurs sûretés réelles immobilières en applications des Articles 11.1 (*Substitution*) ou 11.2 (*Rechargement*).

"**Obligations**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**Otello**" signifie la société dénommée "Foncière Otello", société en nom collectif au capital social de 1.256 €, dont le siège social est situé 30 avenue de Kléber, 75116 Paris, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 482 378 130 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris.

"**Partenariat Accor**" signifie le contrat de partenariat en date du 31 mai 2006, tel que modifié aux termes de ses avenants successifs, conclu entre FDM et Accor régissant les relations entre FDM et Accor.

"**Parties Financières**" signifie le Représentant de la Masse, les Porteurs d'Obligations, l'Agent des Sûretés, l'Agent Payeur et l'Agent de Calcul.

"**Patrimoine Consolidé**" signifie, à une Date de Test donnée, en Part du Groupe, la somme :

- (a) des Valeurs de Marché de l'ensemble des actifs immobiliers du Groupe FDM,
- (b) s'agissant des actifs immobiliers acquis par le Groupe FDM depuis la dernière Date de Test et qui n'ont pas fait l'objet d'une Evaluation, de la valeur conventionnelle desdits actifs retenue pour établir le prix d'acquisition (hors frais et hors droit), et
- (c) le cas échéant, des participations mises en équivalence du Groupe FDM (évaluées sur la base de la dernière Evaluation des actifs diminuée de la dette hors pris en compte des comptes courants d'associés).

**"Période d'Intérêt"** signifie toute période comprise entre deux (2) Dates de Paiement d'Intérêt qui sert de base de calcul des intérêts afférents aux Obligations, déterminée conformément aux stipulations de l'Article 4.2 (*Période d'Intérêt*).

**"Période de Référence"** signifie toute période de trois mois calendaires se terminant les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 30 octobre de chaque année, étant précisé que la première Période de Référence débutera à la Date de Règlement (inclusive) et se terminera au 31 janvier 2013 (inclus).

**"Période de Test"** signifie, pour les besoins du calcul du Ratio ICR Consolidé et du calcul du Ratio ICR Périmètre, selon la Date de Test considérée, la Période de Test Annuelle ou la Période de Test Semestrielle correspondante.

**"Période de Test Annuelle"** signifie, pour les besoins du calcul du Ratio ICR Consolidé et du calcul du Ratio ICR Périmètre, toute période de douze (12) mois s'achevant à chaque Date de Test correspondant à la date de clôture d'un exercice social de l'Emetteur.

**"Période de Test Semestrielle"** signifie, pour les besoins du calcul du Ratio ICR Consolidé et du calcul du Ratio ICR Périmètre, toute période de six (6) mois s'achevant à chaque Date de Test correspondant au dernier jour du premier semestre de l'exercice social de l'Emetteur.

**"Plan Comptable Général"** signifie le plan comptable général français en date de 1982, tel que modifié ou complété.

**"Porteurs d'Obligations"** ou **"Porteurs"** signifie, à tout moment, les titulaires des Obligations ; **"Porteur d'Obligations"** ou **"Porteur"** signifie l'un quelconque d'entre eux.

**"Prêt Otello"** signifie le prêt intragroupe d'un montant en principal de 185.860.282 € (cent quatre vingt cinq millions huit cent soixante mille deux cent quatre vingt deux Euros) devant être consenti par FDM à Otello à la Date de Règlement conformément aux termes et conditions du Contrat de Prêt Otello et destiné au refinancement partiel de l'Endettement d'Otello au titre des Crédits Bancaires Existants.

**"Prêteurs Existants"** signifie les créanciers au titre des Crédits Bancaires Existants.

**"Privilege"** signifie toute sûreté réelle immobilière ou mobilière, nantissement, gage, garantie, cession à titre de garantie, clause de réserve de propriété, droit de rétention ou toute autre sûreté de quelque nature que ce soit, légale, conventionnelle ou judiciaire, ou tout autre droit conférant une priorité de paiement en relation avec toute obligation de toute personne (y compris notamment un transfert de propriété à titre fiduciaire et/ou des arrangements conférant un droit de rétention ou ayant des effets similaires).

**"Procédure Collective"** désigne le fait pour l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou toute autre entité :

- (a) d'admettre par écrit être dans l'incapacité de régler l'ensemble ou une partie substantielle de ses dettes lorsqu'elles deviennent exigibles ;
- (b) d'être en état de cessation des paiements au sens de l'article L. 631-1 du Code de Commerce ;
- (c) de faire l'objet, à son initiative ou à celle d'un tiers (i) d'une liquidation amiable ou d'une dissolution, (ii) d'une procédure de conciliation au sens de l'article L. 611-4 du Code de commerce, (iii) d'une demande de la part de l'Emetteur de désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L. 611-3 du Code de commerce, (iv) d'une désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L. 611-3 du Code de commerce, (v) d'une procédure de sauvegarde ou de sauvegarde financière accélérée en application du Titre II du Livre VI du Code de

commerce, (vi) d'un jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale ou partielle en application des Titres III et IV du Livre VI du Code de Commerce ;

- (d) de suspendre ses activités, volontairement ou non ;
- (e) de céder à titre de paiement une partie substantielle de son actif immobilisé à ses créanciers ;
- (f) d'une procédure d'alerte des articles L. 234-1, L. 234-2 ou L 612-3 du Code de commerce à défaut de réponse apportée par ses dirigeants au commissaire aux comptes lui permettant d'être assuré de la continuité de l'exploitation ; ou
- (g) de prendre une mesure ou de faire l'objet d'une procédure ou d'un jugement (y compris dans tout autre pays que la France) ayant des effets similaires à ceux produits par une mesure, procédure ou jugement visé(e) aux (a), (b), (c), (d), (e) et (f) ci-dessus.

**"Quote-Part Immeuble"** signifie, s'agissant d'un Immeuble Périmètre donné et à une date donnée, la quote-part du montant nominal restant dû des Obligations En Circulation allouée à cet Immeuble Périmètre, telle qu'elle figure dans la colonne "ALA" en regard de la désignation de l'Immeuble Périmètre concerné en Annexe 1 (*Liste des Immeubles Périmètre*) (telle que cette Annexe sera mise à jour pendant la durée des Obligations et dans chacun des Rapports de Gestion et conformément aux stipulations de l'Article 5.3.5).

**"Rapport de Gestion"** signifie le rapport de gestion mis par l'Emetteur à la disposition de l'Agent des Sûretés, du Représentant de la Masse, de l'Agent de Calcul et des Porteurs d'Obligations conformément à l'Article 13.1.2 (*Engagements d'information/Rapport de Gestion*) contenant notamment la liste des Immeubles Périmètre, le montant cumulé de la Valeur de Marché des Immeubles Périmètre FDM ressortant de la dernière Evaluation communiquée à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, le montant cumulé de la Valeur de Marché des Immeubles Périmètre Otello ressortant de la dernière Evaluation communiquée à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, la Quote-Part Immeuble allouée à chacun desdits Immeubles Périmètre telle qu'actualisée, le montant de l'encours du Prêt Otello, le cas échéant, les Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire Partiel et/ou les Substitutions et Rechargements intervenus depuis la Date de Règlement.

**"Ratio LTV Consolidé"** signifie, à une Date de Test donnée, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (a) l'Endettement Net Consolidé à la Date de Test concernée et (b) le Patrimoine Consolidé à la Date de Test concernée.

**"Ratio LTV Périmètre"** signifie, à une Date de Test donnée, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (a) la Dette Financière Nette Périmètre et (b) la somme des Valeurs de Marché de chacun des Immeubles Périmètre, étant convenu que les Valeurs de Marché devant être prises en compte pour le calcul du Ratio LTV Périmètre seront déterminées conformément aux stipulations de l'Article 13.2.2 (*Calcul des Ratios Financiers*).

**"Ratio ICR Consolidé"** signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (a) l'EBE Consolidé et (b) la Charge Financière Consolidée.

**"Ratio ICR Périmètre"** signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (a) l'EBE Périmètre et (b) la Charge Financière Périmètre.

**"Ratios Financiers"** signifie le Ratio LTV Consolidé, le Ratio LTV Périmètre, le Ratio ICR Consolidé et le Ratio ICR Périmètre.

**"Ratios Financiers Périmètre"** signifie le Ratio LTV Périmètre et le Ratio ICR Périmètre.

**"Représentant de la Masse"** a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 16.2 (*Désignation du Représentant de la Masse*).

**"Rechargement"** signifie le fait pour l'Emetteur d'affecter en garantie de toutes sommes dues par lui au titre des Obligations, et, plus généralement, au titre des Documents de Financement, un ou plusieurs Nouveaux Immeubles FDM en complément d'un ou ou plusieurs Immeubles Périmètre dans les conditions visées à l'Article 11.2 (*Rechargement*).

**"Retenue à la Source"** désigne une déduction ou une retenue au titre d'un Impôt, applicable à un paiement au titre des Obligations.

**"Revenus"** signifie tous les revenus de l'Emetteur et/ou de la Caution Hypothécaire (selon le cas) relatifs aux Immeubles Périmètre FDM et/ou aux Immeubles Périmètre Otello (selon le cas), y compris, sans que cette liste soit limitative, les sommes reçues et à recevoir des Locataires au titre des Baux Commerciaux, de tout tiers au titre de toute garantie de paiement, des compagnies d'assurance au titre des polices d'assurance souscrites en application de l'Article 14 (*Assurances*) et/ou de l'article 6 (*Assurances*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire, les sommes qui pourraient être dues au titre de toute garantie locative, les sommes à recevoir d'Accor ou d'une Filiale Accor au titre du Partenariat Accor ou en relation avec le Partenariat Accor, pour autant qu'elles soient relatives à des Immeubles Périmètre, ainsi que toutes sommes à recevoir au titre d'une décision administrative, de justice ou d'une sentence arbitrale et toutes indemnités dont l'Emetteur et/ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) pourrait bénéficier du fait de la propriété ou de la détention des Immeubles Périmètre.

**"Substitution"** signifie le fait pour l'Emetteur d'affecter en garantie de toutes sommes dues par lui au titre des Obligations, et, plus généralement, au titre des Documents de Financement, un ou plusieurs Nouveaux Immeubles FDM en substitution d'un ou plusieurs Immeubles Périmètre dans les conditions visées à l'Article 11.1 (*Substitution*).

**"Sûretés"** signifie toutes sûretés (réelles, personnelles ou à titre fiduciaire) et garanties consenties par l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou un tiers, au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur et/ou la Caution Hypothécaire au titre des Documents de Financement, et notamment les Sûretés Réelles Immobilières, le Nantissement de Parts Sociales, les Nantissements de Créances, les Délégations d'Assurances, le Gage Espèces, les Nantissements de Droit au Bail, ainsi que toute autre sûreté ou garantie qui serait constituée par l'Emetteur et/ou la Caution Hypothécaire au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse en application des Documents de Financement.

**"Sûretés Réelles Immobilières"** signifie les Sûretés Réelles Immobilières FDM et les Sûretés Réelles Immobilières Otello, ou tout autre sûreté réelle immobilière consentie par tout tiers au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur et/ou la Caution Hypothécaire au titre des Documents de Financement.

**"Sûretés Réelles Immobilières FDM"** signifie toutes sûretés réelles immobilières consenties par l'Emetteur en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Documents de Financement, et notamment (i) la subrogation dans le privilège de prêteur de deniers consentis par l'Emetteur en garantie des Crédits Bancaires Existants avec prorogation de la date d'échéance des inscriptions y relatives, (ii) les hypothèques conventionnelles complémentaires consenties par l'Emetteur, en vertu des articles 4, 5 et 6 de l'Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire.

**"Sûretés Réelles Immobilières Otello"** signifie toutes sûretés réelles immobilières consenties par la Caution Hypothécaire en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par la Caution Hypothécaire au titre des Documents de Financement, et notamment les hypothèques

conventionnelles consenties par la Caution Hypothécaire en vertu de l'article 2.1 (*Cautionnement hypothécaire*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Taux d'Intérêt Fixe**" signifie le taux fixe annuel égal à 3,6820 % l'an.

"**Teneur de Compte Euroclear**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 2 (*Forme, nombre, valeur nominale et propriété*).

"**Teneur de Comptes Bancaires**" signifie la société dénommée HSBC France, société anonyme dont le siège social est situé 103 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, France, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 775 670 284 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris.

"**Teneur de Registre**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**Trésorerie Consolidée**" signifie, à une date donnée, en Part du Groupe, la somme de la position créditrice des comptes bancaires et des valeurs mobilières de placement du Groupe FDM.

"**TVA**" désigne la taxe sur la valeur ajoutée.

"**Valeur de Marché**" signifie, à une date donnée et pour tous actifs immobiliers (y compris les Immeubles Périmètre) détenus par l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou une autre société du Groupe FDM ou mise en équivalence, son Evaluation (hors taxes, hors droits et frais) la plus récente.

## 1.2 Interprétation

- (a) Les intitulés des articles (y compris des paragraphes) ont été insérés uniquement pour faciliter les références et ne doivent pas être pris en compte pour l'interprétation des présentes Modalités.
- (b) Dans les présentes Modalités, sauf si le contexte l'exige autrement :
- les références aux Articles renvoient aux Modalités numérotées ci-dessous ;
  - les références à une heure de la journée, sauf indication contraire spécifique, renvoient à l'heure de Paris ;
  - les mots comportant le pluriel doivent inclure le singulier et vice versa ;
  - la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs conformément aux Modalités ci-dessous ; et
  - la référence à un document vise ce document, tel qu'il pourra être modifié, remplacé par voie de novation ou complété.

## 2. FORME, NOMBRE, VALEUR NOMINALE ET PROPRIETE

Conformément à l'article L. 213-5 du Code monétaire et financier, les Obligations sont des titres négociables conférant à leur Porteur les mêmes droits de créance pour une même valeur nominale. Elles constituent des valeurs mobilières au sens de l'article L. 228-1 du Code de commerce.

Les Obligations seront émises le 16 novembre 2012 sous forme de titres au nominatif administré dématérialisés d'une valeur nominale de 200.000 € (deux cent mille Euros) chacune. La propriété des

Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L. 211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs prévus à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France ("**Euroclear France**") qui créditera les comptes du Teneur de Compte Euroclear désigné par chacun des Porteurs d'Obligations concernés. Pour les besoins des présentes, "**Teneur de Compte Euroclear**" désigne tout intermédiaire habilité à détenir des comptes, directement ou indirectement, auprès d'Euroclear France.

La propriété des Obligations sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Comptes Euroclear et la cession des Obligations ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.

Le numéro de code ISIN des Obligations est le FR0011352806.

### **3. RANG DES OBLIGATIONS**

Les Obligations constituent des engagements, directs, inconditionnels, non subordonnés et assortis de sûretés dans les conditions prévues par les Documents de Sûretés, venant, à tout moment, au même rang entre elles (sous réserve des dispositions législatives et réglementaires impératives en vigueur).

### **4. INTERETS**

#### **4.1 Taux d'intérêt**

Chaque Obligation porte intérêt à compter de la Date de Règlement (inclusive) jusqu'à la Date de Remboursement (exclue) au taux fixe annuel égal au Taux d'Intérêt Fixe.

#### **4.2 Période d'Intérêt**

(A) Toute Période d'Intérêt retenue pour le calcul des intérêts afférents aux Obligations aura une durée de trois (3) mois, étant précisé que chaque Période d'Intérêt commencera à courir à la Date de Paiement d'Intérêt précédente (inclusive) et s'achèvera à la Date de Paiement d'Intérêt suivante (exclue).

(B) Par exception à ce qui précède :

- (i) la première Période d'Intérêt commencera à courir à la Date de Règlement (inclusive) et s'achèvera le 16 février 2013 (exclu) ;
- (ii) la dernière Période d'Intérêt s'achèvera en tout état de cause à la Date de Remboursement.

#### **4.3 Détermination des intérêts**

(A) Le montant des intérêts dus au titre de chaque Obligation sera déterminé à chaque Date de Détermination des Intérêts par l'Agent de Calcul pour chaque Période d'Intérêt sur la base du Taux d'Intérêt Fixe appliqué au nombre exact de jours écoulés au cours de la Période d'Intérêts considérée et rapporté à une année de trois cent soixante (360) jours et par référence au montant nominal de toutes les Obligations En Circulation restant dû en début de

Période d'Intérêt. Le montant d'un tel paiement sera arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

- (B) L'Agent de Calcul communiquera à l'Emetteur et à l'Agent Payeur le montant des intérêts dus à une Date de Paiement d'Intérêt donnée au plus tard à chaque Date de Détermination des Intérêts précédant immédiatement la Date de Paiement d'Intérêt concernée, sans que ceci ne constitue une condition pour l'Emetteur du paiement des intérêts qui seront, indépendamment de cette communication, dus par l'Emetteur.

#### **4.4 Paiement des intérêts**

Les intérêts afférents aux Obligations sont payables trimestriellement à terme échu à chaque Date de Paiement d'Intérêts.

#### **4.5 Intérêt de retard**

- (A) Sans préjudice de l'exigibilité anticipée des Obligations conformément aux stipulations de l'Article 15 (*Exigibilité anticipée*), et dans la limite de ce qui est permis par la législation et la réglementation applicables, toute somme (en principal, intérêt, commissions, indemnités, frais, accessoires ou autres) due au titre des Obligations qui ne serait pas reçue par les Porteurs d'Obligations à sa date d'échéance convenue, portera intérêt de plein droit et sans mise en demeure préalable à sa date d'exigibilité, en sus du taux d'intérêt éventuellement applicable à ladite somme aux termes des Modalités ou des autres Documents de Financement, à un taux égal à la somme (i) du Taux d'Intérêt Fixe et (ii) de 2.00% (deux pour cent) l'an, appliqué au nombre exact de jours écoulés entre la date à laquelle cette somme est devenue exigible (incluse) et la date à laquelle elle a été effectivement reçue par les Porteurs d'Obligations (exclue), et rapporté à une année de trois cent soixante (360) jours.
- (B) La perception d'intérêts de retard ne pourra être interprétée comme constituant un accord des Porteurs d'Obligations sur l'octroi d'un délai de paiement ou la renonciation à un droit quelconque découlant pour les Porteurs d'Obligations des Documents de Financement.

#### **4.6 Capitalisation**

Les sommes restant dues pendant une année entière à compter de leur date d'exigibilité seront capitalisées conformément à l'article 1154 du Code civil et produiront des intérêts aux conditions prévues à l'Article 4.5 (*Intérêt de retard*) de plein droit et sans mise en demeure préalable.

### **5. AMORTISSEMENT, REMBOURSEMENT ET RACHAT**

#### **5.1 Amortissement final**

Sous réserve des stipulations des Articles 5.2 (*Remboursement anticipé*) et 15 (*Exigibilité anticipée*), les Obligations seront amorties en totalité au pair le 16 novembre 2019.

#### **5.2 Remboursement anticipé**

##### **5.2.1 Remboursement anticipé volontaire**

- (A) L'Emetteur pourra, à son gré, rembourser intégralement la totalité des Obligations En Circulation à une Date de Remboursement Anticipé Volontaire.
- (B) Tout remboursement anticipé volontaire des Obligations ne pourra être effectué qu'à hauteur du montant nominal total des Obligations En Circulation.

- (C) Tout remboursement anticipé volontaire des Obligations devra faire l'objet d'un préavis d'au moins trente (30) jours calendaires adressé par l'Emetteur à l'Agent de Calcul, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et aux Porteurs d'Obligations. Le préavis devra indiquer la date à laquelle le remboursement anticipé doit intervenir. Tout préavis adressé par l'Emetteur à l'Agent de Calcul, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et aux Porteurs d'Obligations en vue d'effectuer un remboursement anticipé sera définitif, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effectif qu'à compter de sa réception par l'Agent de Calcul, l'Agent des Sûretés, le Représentant de la Masse et les Porteurs d'Obligations dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*).
- (D) Sous réserve des stipulations de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), tout remboursement anticipé volontaire s'effectuera sans pénalité, ni frais ou coûts à la charge de l'Emetteur.

## **5.2.2 Remboursement anticipé obligatoire**

### **5.2.2.1 Remboursement anticipé obligatoire total**

- (A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, un Changement de Contrôle survient, l'Emetteur sera tenu :
- (i) en cas de Changement de Contrôle visé aux alinéas (a) et (b) de la définition "Changement de Contrôle", de procéder, dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires suivant la date dudit Changement de Contrôle, au remboursement complet et définitif de la totalité des Obligations En Circulation à leur valeur nominale à la date du remboursement et au paiement complet et définitif de toutes les autres sommes dues aux Parties Financières à cette même date au titre des Documents de Financement en notifiant par écrit, à l'Agent de Calcul, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et aux Porteurs d'Obligations, la survenance dudit Changement de Contrôle et la date de remboursement avec un préavis de dix (10) jours calendaires ; et
  - (ii) en cas de Changement Contrôle visé à l'alinéa (c) de la définition "Changement de Contrôle", de le notifier par écrit à l'Agent de Calcul, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et aux Porteurs d'Obligations avec un préavis de trente (30) jours calendaires et de procéder, à la date dudit Changement de Contrôle, au remboursement complet et définitif de la totalité des Obligations En Circulation à leur valeur nominale à la date du remboursement et au paiement complet et définitif de toutes les autres sommes dues aux Parties Financières à cette même date au titre des Documents de Financement.
- (B) La notification mentionnée à l'alinéa (A)(ii) ci-dessus sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent de Calcul, l'Agent des Sûretés, le Représentant de la Masse et les Porteurs d'Obligations dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*).



### 5.2.2.2 Remboursement anticipé obligatoire partiel

(a) En cas de non respect des Ratios Financiers Périmètre

(i) En cas de non respect du Ratio LTV Périmètre

(A) Si, à une Date de Test donnée, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, le Ratio LTV Périmètre est supérieur à 65 % (soixante-cinq pour cent), l'Emetteur sera tenu, à sa discrétion (sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle intervient la Date de Remise du Certificat de Calcul constatant le non respect du niveau de Ratio LTV Périmètre prévu à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant qui, s'il avait été remboursé à la Date de Test concernée, aurait eu pour effet de rétablir le Ratio LTV Périmètre à un niveau inférieur ou égal à 65 % (soixante-cinq pour cent), augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou,
- (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à un Rechargement afin de rétablir le Ratio LTV Périmètre à un niveau inférieur ou égal à 65% (soixante-cinq pour cent) à la date dudit Rechargement.

(B) L'Emetteur sera alors tenu, au plus tard dix (10) jours calendaires après la Date de Remise du Certificat de Calcul concernée de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à un Rechargement (la "**Notification de Rechargement**"), étant convenu que :

- (i) si l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ne reçoivent ni de Notification de Remboursement ni de Notification de Rechargement dans le délai susvisé, l'Emetteur sera réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement et sera tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire visé au paragraphe (A) ci-dessus,
- (ii) toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*), et
- (iii) à compter de la Notification de Remboursement ou, le cas échéant, à compter de l'expiration du délai de dix (10) jours calendaires susvisé, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé ou, le cas échéant, est réputé avoir envoyé, une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).

(ii) En cas de non respect du Ratio ICR Périmètre

(A) Si, à une Date de Test donnée, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, le Ratio ICR Périmètre est inférieur à 200 % (deux cent pour cent), l'Emetteur sera tenu à sa discrétion (sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle intervient la Date de Remise du Certificat de Calcul constatant le non respect du niveau de Ratio ICR Périmètre prévu à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant qui, s'il avait été remboursé à la Date de Test concernée, aurait eu pour effet de rétablir le Ratio ICR Périmètre à un niveau supérieur ou égal à 200% (deux cent pour cent), augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou,
- (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à un Rechargement afin rétablir le Ratio ICR Périmètre à un niveau supérieur ou égal à 200% (deux cent pour cent) la date dudit Rechargement.

(B) L'Emetteur sera alors tenu, au plus tard dix (10) jours calendaires après la Date de Remise du Certificat de Calcul concernée de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à un Rechargement (la "**Notification de Rechargement**"), étant convenu que :

- (i) si l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ne reçoivent ni de Notification de Remboursement ni de Notification de Rechargement dans le délai susvisé, l'Emetteur sera réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement et sera tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire visé au paragraphe (A) ci-dessus,
- (ii) toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*), et
- (iii) à compter de la Notification de Remboursement ou, le cas échéant, à compter de l'expiration du délai de dix (10) jours calendaires susvisé, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé, ou, le cas échéant, est réputé avoir envoyée une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).

(b) En cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble

(A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble survient, l'Emetteur sera tenu, à sa discrétion (sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle l'Emetteur aura reçu du Représentant de la Masse la Notification de l'Exigibilité Anticipée Partielle, au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble

allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou,

- (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à une Substitution.

(B) L'Emetteur sera alors tenu au plus tard dix (10) jours calendaires après la date de la Notification de l'Exigibilité Anticipée Partielle, de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à une Substitution (la "**Notification de Substitution**"), étant convenu que :

- (i) si l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ne reçoivent ni de Notification de Remboursement ni de Notification de Substitution dans le délai susvisé, l'Emetteur sera réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement et sera tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire visé au paragraphe (A) ci-dessus,
- (ii) sous réserve des stipulations de l'Article 11.1.5 ci-dessous, toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*), et
- (iii) à compter de la Notification de Remboursement ou, le cas échéant, à compter de l'expiration du délai de dix (10) jours calendaires susvisé, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé ou, le cas échéant, est réputé avoir envoyé, une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).

(c) En cas de cession d'un Immeuble Périmètre

(i) *En cas de cession autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble*

(A) Sans préjudice des stipulations de l'Article 15.1.1.13 (*Cession d'Immeubles*) et des stipulations de l'Article 5.2.2.2 (c) (ii) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de cession d'un Immeuble Périmètre / En cas de Cession Mineure d'Immeuble*) ci-dessous, si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire décide de céder ou transférer à tout tiers, de quelque manière que ce soit, tout ou partie d'un Immeuble Périmètre dans le cadre d'une cession qui n'est pas une Cession Mineure d'Immeuble, l'Emetteur sera tenu, à sa discrétion (sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle intervient la date de transfert de propriété de l'Immeuble Périmètre concerné, au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou,

- (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à une Substitution.
- (B) L'Emetteur sera alors tenu de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, avec un préavis d'au moins cinq (5) jours calendaires avant la date de transfert de propriété de l'Immeuble Périmètre concerné, qu'il souhaite réaliser ladite cession, puis, au plus tard à la date effective de la cession, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à une Substitution (la "**Notification de Substitution**"), étant convenu que :
- (i) sous réserve des stipulations de l'Article 11.1.5 ci-dessous, toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*),
  - (ii) toute Notification de Remboursement devra identifier l'Immeuble Périmètre devant faire l'objet de la cession donnant lieu au remboursement anticipé et devra indiquer la date à laquelle la cession doit intervenir, et
  - (iii) à compter de la Notification de Remboursement, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).
- (C) En cas de cession d'un Immeuble Périmètre, l'Emetteur devra, en toute hypothèse (qu'il ait l'intention de procéder au remboursement anticipé visé au paragraphe (A) ci-dessus ou de procéder à une Substitution), donner instruction au notaire en charge de la cession concernée (si la cession concerne un Immeuble Périmètre FDM) ou, le cas échéant, à la Caution Hypothécaire (si la cession concerne un Immeuble Périmètre Otello) de transférer à la date de ladite cession directement sur le Compte de Gage Espèces les produits de cession perçus :
- (i) dans la limite du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*) s'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date de ladite cession, et
  - (ii) dans leur intégralité s'il existe un Cas d'Exigibilité *Anticipée Général* ou un Cas d'Exigibilité *Anticipée Général Potentiel* à la date de ladite cession.
- (D) Les montants ainsi crédités sur le Compte de Gage Espèces le seront à titre de gage espèces en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Documents de Financement, puis, selon le cas, soit (i) affectés par le Représentant de la Masse, à la Date de Paiement d'Intérêt visée à l'alinéa (A)(i) ci-dessus, au remboursement et au paiement des montants mentionnés à l'alinéa (A) (i) ci-dessus, soit (ii) restitués à l'Emetteur, soit (iii) conservés à titre de gage espèces, conformément aux stipulations de l'article 4 (*Affectation des Montants en Espèces*) du Gage Espèces.

(ii) En cas de Cession Mineure d'Immeuble

- (A) Par exception à ce qui précède et sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous, l'Emetteur ne sera pas tenu de procéder au remboursement anticipé des Obligations En Circulation, ni de procéder à une Substitution, si la cession par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) de tout ou partie d'un Immeuble Périmètre satisfait les conditions suivantes (la "**Cession Mineure d'Immeuble**"):
- (i) la cession ou la mutation concernée porte sur des surfaces, lots, parkings ou parcelles représentant une partie mineure de l'Immeuble Périmètre concerné et est réalisée dans le cadre de négociations notamment avec les collectivités locales, les aménageurs de zone, les propriétaires de parcelles voisines et/ou les concessionnaires de réseaux publics tels que EDF ou France Telecom ; et
  - (ii) la cession ou la mutation concernée ne remet pas en cause le maintien dans les mêmes conditions du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre concerné, ni l'intégrité et l'exploitation de l'Immeuble Périmètre concerné ; et
  - (iii) les Ratios Financiers respectent les niveaux prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*) à la date de la cession ou de la mutation concernée en prenant en compte ladite cession ou mutation ; et
  - (iv) si l'Immeuble Périmètre concerné par la cession a, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché supérieure à 10.000.000 € (dix millions d'Euros) :
    - (x) la cession ou mutation envisagée n'a pas pour effet, sur la base d'un avis de valeur effectué, si l'Agent des Sûretés en fait la demande sur instruction du Représentant de la Masse, préalablement à ladite cession ou mutation en tenant compte de ladite cession ou mutation, par l'Expert instruit par l'Emetteur et à ses frais, de porter la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné à un montant supérieur à 65% (soixante-cinq pour cent) de la Valeur de Marché dudit Immeuble Périmètre, ou
    - (y) si la cession ou mutation envisagée a pour effet, sur la base d'un avis de valeur effectué, si l'Agent des Sûretés en fait la demande sur instruction du Représentant de la Masse, préalablement à ladite cession ou mutation en tenant compte de ladite cession ou mutation, par l'Expert instruit par l'Emetteur et à ses frais, de porter la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné à un montant supérieur à 65% (soixante-cinq pour cent) de la Valeur de Marché dudit Immeuble Périmètre, l'Emetteur procède, à la date de la cession ou mutation envisagée, au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant qui permet de ramener le rapport entre (1) la Quote-Part Immeuble Périmètre allouée à l'Immeuble Périmètre concerné et (2) la Valeur de Marché dudit Immeuble Périmètre (calculée en tenant compte de ladite cession ou mutation) au niveau qui était le sien avant ladite cession ou mutation, étant toutefois convenu que si l'Agent des Sûretés ne demande pas d'avis de valeur, la condition stipulée au présent l'alinéa (iv) (y) sera réputée satisfaite.
- (B) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire réalise une Cession Mineure d'Immeuble, l'Emetteur sera alors tenu de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés avec un préavis d'au moins dix (10) jours

calendaires son intention ou l'intention de la Caution Hypothécaire de procéder à une telle cession en identifiant l'Immeuble Périmètre concerné et en précisant la Valeur de Marché dudit l'Immeuble Périmètre qui figurait dans la dernière Evaluation, accompagnée des justificatifs permettant d'établir que les conditions stipulées aux alinéas (i) à (iii) et le cas échéant (iv) du paragraphe (A) ci-dessus sont satisfaites.

L'Agent des Sûretés sera tenu de transmettre dans les meilleurs délais au Représentant de la Masse tout préavis de Cession Mineure d'Immeuble accompagné de l'ensemble des justificatifs qui lui auront été remis en application du présent Article 5.2.2.2 (c) (ii), ainsi que son avis éventuel, afin de permettre au Représentant de la Masse, agissant pour le compte des Porteurs d'Obligations, d'apprécier si les conditions stipulées aux alinéas (i) à (iii) et le cas échéant (iv) du paragraphe (A) ci-dessus sont satisfaites.

- (C) Si les justificatifs qui auront été présentés en application du paragraphe (B) ci-dessus établissent, à la satisfaction du Représentant de la Masse, que les conditions stipulées aux alinéas (i) à (iii) et le cas échéant (iv) du paragraphe (A) ci-dessus sont satisfaites, le Représentant de la Masse sera alors tenu de donner mandat à l'Agent des Sûretés de donner mainlevée, à la date de la Cession Mineure d'Immeuble concernée, des Sûretés Réelles Immobilières consenties sur la partie de l'Immeuble Périmètre faisant l'objet de la cession pour le compte de la Masse.

(d) En cas de survenance d'un sinistre

(i) En cas de survenance d'un sinistre entraînant la résiliation du Bail Commercial

- (A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, un sinistre survient et entraîne la résiliation du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre affecté par ledit sinistre, l'Emetteur sera tenu à sa discrétion (sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence comprenant celle des dates suivantes intervenant le plus tôt : (x) la date à laquelle les indemnités d'assurances auront été perçues ou (y) la date correspondant au cent quatre-vingtième (180<sup>ème</sup>) jour calendaire suivant la survenance du sinistre, ou encore, si elle est plus proche, à la Date d'Echéance, au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou,
- (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à une Substitution.

- (B) L'Emetteur sera alors tenu au plus tard dix (10) jours calendaires après la résiliation du Bail Commercial résultant de la survenance du sinistre, de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à une Substitution (la "**Notification de Substitution**"), étant convenu que :

- (i) si l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ne reçoivent ni de Notification de Remboursement ni de Notification de Substitution dans le délai susvisé, l'Emetteur sera réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement et sera

- tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire visé au paragraphe (A) (i) ci-dessus,
- (ii) toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*), et
  - (iii) à compter de la Notification de Remboursement, ou le cas échéant, à compter de l'expiration du délai dix (10) jours calendaires susvisé, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé ou, le cas échéant, est réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).
- (C) Si, à la suite d'un sinistre, l'Emetteur a adressé ou est réputé avoir adressé à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse une Notification de Remboursement, ce dernier affectera, à la date du remboursement anticipé déterminée conformément aux stipulations de l'alinéa (i) du paragraphe (A) ci-dessus, les indemnités d'assurance reçues directement par lui jusqu'à cette date en vertu de la Délégation d'Assurance FDM, étant précisé que :
- (i) si le montant total des indemnités d'assurance versées sur le Compte de la Masse jusqu'à la date de remboursement anticipé concerné ne permet pas de rembourser et de payer l'intégralité des montants mentionnés à l'alinéa (i) du paragraphe (A) ci-dessus, l'Emetteur sera tenu de verser au Représentant de la Masse à la date du remboursement anticipé concerné, un montant correspondant à la différence entre (1) d'une part, le montant en principal de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre augmenté de toutes les autres sommes dues aux Parties Financières au titre des Documents de Financement (notamment, le cas échéant, le paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*)), et, (2) d'autre part, la somme des indemnités d'assurances versées par la compagnie d'assurance concernée jusqu'à la date de remboursement anticipé et crédité sur le Compte de la Masse ;
  - (ii) si le montant total des indemnités d'assurance versées sur le Compte de la Masse jusqu'à la date de remboursement anticipé concerné excède l'intégralité des montants mentionnés à l'alinéa (i) du paragraphe (A) ci-dessus, le Représentant de la Masse sera tenu de reverser cet excédent à l'Emetteur, dans les meilleurs délais, sous réserve toutefois qu'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général ni aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel.
- (D) En toute hypothèse, toutes les indemnités d'assurance effectivement versées sur le Compte de la Masse en vertu des Délégations d'Assurances (i) en suite d'un sinistre pour lequel l'Emetteur aura adressé au Représentant de la Masse une Notification de Substitution ou (ii) postérieurement à la date à laquelle l'Emetteur aura effectué le remboursement anticipé visé à l'alinéa (i) du paragraphe (A) ci-dessus, devront être reversées par le Représentant de la Masse à l'Emetteur ou à la Caution Hypothécaire (si l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre est un Immeuble Périmètre Otello), respectivement à la date de la Substitution ou dans les meilleurs délais.

(ii) En cas de survenance d'un sinistre n'entraînant pas la résiliation du Bail Commercial

- (A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, un sinistre survient et n'entraîne pas la résiliation du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre affecté par ledit sinistre, l'Emetteur ne sera pas tenu de procéder au remboursement anticipé des Obligations En Circulation ni de procéder à une Substitution si l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :
- (x) l'Emetteur notifie par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, dans un délai maximum soixante (60) jours calendaires suivant la survenance du sinistre son intention ou l'intention de la Caution Hypothécaire de procéder à la remise en état ou à la reconstruction de l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre,
- (y) l'Emetteur aura fourni, dans un délai maximum de cent vingt (120) jours calendaires suivant la survenance du sinistre, en fournissant à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, les justificatifs nécessaires afin d'établir, à la satisfaction du Représentant de la Masse, après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, que :
- l'Immeuble Périmètre peut être remis en état ou reconstruit dans un délai de trente (30) mois suivant la survenance du sinistre, et, en toute hypothèse, au plus tard à la Date d'Echéance, par la remise d'une attestation d'un architecte confirmant que les travaux de remise en état ou de reconstruction pourraient, sauf cas de force majeure et causes légitimes de retard usuelles, être achevés à l'expiration desdits délais,
  - le Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre a été et sera maintenu dans les mêmes termes et conditions qu'avant la survenance du sinistre, et ce jusqu'à l'achèvement de la remise en état ou de la reconstruction de l'Immeuble Périmètre concerné,
  - les Loyers dus au titre du Bail Commercial susvisé ont été et seront régulièrement payés à l'Emetteur ou à la Caution Hypothécaire (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre Otello), conformément aux termes dudit Bail Commercial et dans les mêmes termes et conditions qu'avant la survenance du sinistre, et ce jusqu'à l'achèvement de la remise en état ou de la reconstruction de l'Immeuble Périmètre concerné,
  - les Ratios Financiers Périmètre respectent les niveaux prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), et notamment par la remise d'un Certificat de Calcul étant convenu que, pour les besoins de l'établissement du Certificat de Calcul relatifs auxdits ratios, la Valeur de Marché de tout Immeuble Périmètre faisant l'objet d'un sinistre dont il aura été établi en application du présent Article 5.2.2.2 (d) (ii) qu'il pourra être remis en état ou reconstruit dans les délais susvisés, sera celle résultant de la dernière Evaluation réalisée avant la survenance sinistre,
  - l'Emetteur (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre FDM) ou la Caution Hypothécaire (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre Otello), sera financièrement à même d'effectuer les travaux de remise en état ou de reconstruction grâce aux indemnités d'assurance versées sur le Compte de la Masse en vertu des Délégations d'Assurances, ou, si ces dernières sont insuffisantes, au moyen de ressources propres, et



notamment un budget détaillant le coût des travaux de remise en état ou de reconstruction,

étant convenu que :

- I. dans l'hypothèse où l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre a, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché inférieure ou égale à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse appréciera le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui sont ainsi présentés puis communiquera sa décision et ses instructions à l'Agent des Sûretés, et
- II. dans l'hypothèse où l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre a, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché supérieure à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse appréciera le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui sont ainsi présentés conformément aux instructions de la Majorité de Porteurs. Pour ce faire, le Représentant de la Masse devra, dès réception des justificatifs qui lui auront été communiqués en application du présent Article 5.2.2.2 (d) (ii), convoquer immédiatement une assemblée générale afin de déterminer les instructions de la Majorité des Porteurs, puis, communiquer lesdites instructions à l'Agent des Sûretés dès que possible après leur adoption.

(B) Dans l'hypothèse où les conditions relatives à la remise en état ou à la reconstruction de l'Immeuble Périmètre prévues au paragraphe (A) ci-dessus sont jugées satisfaites par le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) :

- (i) l'Agent des Sûretés le notifiera à l'Emetteur, dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date à laquelle l'ensemble des justificatifs mentionnés au paragraphe (A) ci-dessus auront été fournis à l'Agent des Sûretés,
- (ii) l'Emetteur sera alors tenu de fournir à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse :
  - si les travaux de reconstruction et de remise en état requièrent la délivrance d'un permis de construire et/ou de démolir et/ou une déclaration de travaux, une copie desdits permis de construire et/ou de démolir et/ou de la déclaration de travaux, dans un délai de quinze (15) mois suivant la survenance du sinistre, et la justification que lesdits permis ou ladite déclaration de travaux sont définitif(ve)s dans les deux cent dix (210) jours calendaires de l'obtention du permis de construire et/ou de démolir ou de la présentation de la déclaration de travaux et que l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre Otello) n'a pas commencé les travaux de remise en état ou de reconstruction avant que ledit permis ou ladite déclaration ne soit définitif(ve),
  - si les travaux de remise en état ou de reconstruction entrent dans le champ d'application de l'assurance "dommage-ouvrage", l'attestation de souscription des polices visées à l'Article 14.1.2 (*Assurances relatives aux travaux*) ou à l'article 6.1.2 (*Assurances relatives aux travaux*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire de sorte que l'Immeuble Périmètre concerné soit couvert par lesdites polices d'assurance pendant la période de réalisation desdits travaux,
  - une copie de la déclaration d'achèvement des travaux et des justificatifs de l'obtention de la conformité administrative des travaux de remise en état et

reconstruction ainsi qu'une copie de l'arrêté d'ouverture au public, dans les meilleurs délais après les avoir reçus ;

- (iii) le Représentant de la Masse reversera les indemnités d'assurance perçues au titre des Délégations d'Assurances, à l'Emetteur ou à la Caution Hypothécaire (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre Otello) pour leur permettre d'acquitter le coût des travaux de remise en état ou de reconstruction dans les meilleurs délais, dans la limite toutefois d'un montant de 1.000.000 € (un million d'Euros) et sous réserve qu'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date à laquelle ces indemnités sont reversées, étant convenu que toute indemnité d'assurance perçue au-delà de ce montant de 1.000.000 € (un million d'Euros) ne sera reversé par le Représentant de la Masse que, sur présentation des appels de fonds des entreprises ou prestataires qualifiés visés par le maître d'œuvre d'exécution, et validés par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre Otello) et sous réserve qu'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel ; et
  - (iv) en tout état de cause, l'Emetteur sera tenu, sur demande de l'Agent des Sûretés agissant pour le compte du Représentant de la Masse, de fournir à ce dernier tout document en sa possession relatif à l'état d'avancement des travaux concernés ainsi que de conduire, ou le cas échéant, de faire en sorte que la Caution Hypothécaire conduise les travaux de remise en état ou reconstruction de façon diligente en respectant les dates limites d'achèvement mentionnées au paragraphe (A) ci-dessus.
- (C) Dans l'hypothèse où les conditions relatives à la remise en état ou à la reconstruction de l'Immeuble Périmètre prévues au paragraphe (A) ci-dessus ne sont pas jugées satisfaites par le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas), ou si, à tout moment, l'une des conditions mentionnées aux paragraphes (A) et (B) ci-dessus n'est pas satisfaite, le Représentant de la Masse en informera l'Agent des Sûretés et l'Emetteur. L'Emetteur sera alors tenu de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle ladite notification aura été envoyée, au remboursement anticipé des Obligations En Circulation conformément aux stipulations de l'Article 5.2.2.2 (d) (i) ci-dessus. Alternativement audit remboursement, l'Emetteur pourra procéder à une Substitution conformément aux stipulations de l'Article 11.1 (*Substitution*) sous réserve d'avoir adressé, au plus tard dans un délai maximum dix (10) jours calendaires suivant la notification qui lui aura été envoyée par l'Agent des Sûretés, une Notification de Substitution à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie à l'Agent de Calcul.
- (D) L'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais l'Agent de Calcul, l'Agent Payeur, et les Porteurs d'Obligations qu'un remboursement anticipé doit intervenir en application du présent Article 5.2.2.2 (d) (ii) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un sinistre / En cas de survenance d'un sinistre n'entraînant pas la résiliation du Bail Commercial*), dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).
- (e) En cas de conclusion, de renouvellement ou de transfert d'un Bail Commercial au profit d'une entité n'appartenant pas au Groupe Accor
- (A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, le montant cumulé des Quotes-Parts Immeubles allouées aux Immeubles Périmètre faisant l'objet d'un Autre Bail Commercial (telles que recalculées, le cas échéant, en application de l'Article 5.3.5 ci-dessous) est supérieur à un montant égal à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission, l'Emetteur sera tenu, si la Majorité des Porteurs l'exige conformément aux

stipulations de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations aura statué sur ce point conformément aux stipulations de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*), au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre sur lequel est conclu l'Autre Bail Commercial portant le montant cumulé des Quotes-Parts Immeubles allouées aux Immeubles Périmètre faisant l'objet d'un Autre Bail Commercial à un montant supérieur à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou, à sa discrétion (mais sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous),
  - (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à une Substitution.
- (B) L'Emetteur sera alors tenu de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, au plus tard dix (10) jours calendaires après la date de la communication de la décision de la Majorité des Prêteurs exigeant un remboursement anticipé des Obligations En Circulation ou la Substitution de l'Immeuble Périmètre concerné, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à une Substitution (la "**Notification de Substitution**"), étant convenu que :
- (i) si l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ne reçoivent ni de Notification de Remboursement ni de Notification de Substitution dans le délai susvisé, l'Emetteur sera réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement et sera tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire visé au paragraphe (A) ci-dessus,
  - (ii) toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*), et
  - (iii) à compter de la Notification de Remboursement ou, le cas échéant, à compter de l'expiration du délai de dix (10) jours calendaires susvisé, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé ou, le cas échéant, est réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).
- (f) En cas d'expropriation ou de réquisition
- (A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, un Immeuble Périmètre fait l'objet d'une procédure de réquisition ou d'expropriation, totale ou partielle, l'Emetteur sera tenu de le notifier immédiatement par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, et de procéder au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à

l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), et ce à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle les indemnités de réquisition ou d'expropriation auront été perçues par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (si la réquisition ou l'expropriation affecte un Immeuble Périmètre Otello), ou, en toute hypothèse, au plus tard à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence comprenant celles des dates suivantes intervenant le plus tôt : (x) la date à laquelle les indemnités de réquisition ou d'expropriation auront été perçues par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (si la réquisition ou l'expropriation affecte un Immeuble Périmètre Otello) ou (y) la date d'expiration du délai d'un (1) mois suivant la date à laquelle la mesure de réquisition ou d'expropriation (selon le cas) est devenue exécutoire, ou encore, si elle est plus proche, à la Date d'Echéance.

- (B) Par exception à ce qui précède, en cas de mesure d'expropriation ou de réquisition affectant un Immeuble Périmètre, l'Emetteur ne sera pas tenu de procéder au remboursement anticipé des Obligations En Circulation susvisés, si l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :
- (i) s'agissant uniquement d'une mesure d'expropriation, elle affecte une partie mineure de l'Immeuble Périmètre concerné,
  - (ii) le Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre est maintenu dans les mêmes termes et conditions que ceux en vigueur avant que la mesure d'expropriation ou de réquisition ne devienne exécutoire,
  - (iii) l'exploitation normale de l'Immeuble Périmètre n'est pas remise en cause par la mesure d'expropriation ou de réquisition.
- (C) Pour les besoins du remboursement et du paiement des montants mentionnés au paragraphe (A) ci-dessus, l'Emetteur devra transférer ou donner instruction à la Caution Hypothécaire de transférer, les indemnités d'expropriation ou de réquisition reçues sur le Compte de Gage Espèces dès leur perception :
- (i) dans la limite du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*) s'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date de perception desdites indemnités,
  - (ii) dans leur intégralité s'il existe un Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date de perception desdites indemnités.
- (D) Les montants ainsi crédités sur le Compte de Gage Espèces le seront à titre de gage espèces en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Documents de Financement, puis, selon le cas, soit (i) affectés par le Représentant de la Masse, à la Date de Paiement d'Intérêt visée au paragraphe (A) ci-dessus, au remboursement et au paiement des montants mentionnés au paragraphe (A) ci-dessus, soit (ii) restitués à l'Emetteur, soit (iii) conservés à titre de gage espèces, conformément aux stipulations de l'article 4 (*Affectation des Montants en Espèces*) du Gage Espèces.
- (E) Concomitamment à la notification qu'il aura adressé à l'Agent des Sûretés, l'Emetteur sera tenu d'informer les Porteurs d'Obligations qu'un remboursement anticipé doit intervenir en application du présent Article 5.2.2.2 (f) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En*

*cas d'expropriation ou de réquisition*), dès lors que ledit remboursement anticipé résulte de la survenance d'une expropriation ou d'une réquisition affectant un Immeuble Périmètre ayant, sur la base de la dernière Evaluation précédant ladite expropriation ou ladite réquisition, une Valeur de Marché supérieur à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).

### **5.2.2.3 Autres cas de remboursement anticipé**

Les Obligations pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant la Date d'Echéance en applications des stipulations des Articles 8 (*Fiscalité*).

## **5.3 Stipulations communes aux remboursements**

**5.3.1** Tout amortissement ou remboursement au titre des Obligations effectué à sa date d'échéance ou par anticipation, que le remboursement anticipé soit volontaire ou obligatoire, sera accompagné du paiement des intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rémunérations, frais et autres accessoires restant impayés et de celui des intérêts courus jusqu'à la date de l'amortissement ou du remboursement anticipé. Si la date de remboursement anticipé n'est pas une Date de Paiement d'Intérêt, le montant des intérêts courus jusqu'à la date de remboursement anticipé sera calculé *pro rata temporis* d'après le nombre exact de jours écoulés sur la base exact/360.

**5.3.2** L'Agent de Calcul communiquera à l'Emetteur et à l'Agent Payeur, les montants devant être remboursés par anticipation et payés en application de l'Article 5.2 (*Remboursement anticipé*) au plus tard à la Date de Détermination des Intérêts précédant immédiatement la Date de Paiement d'Intérêt à laquelle le remboursement anticipé doit intervenir.

**5.3.3** Sans préjudice des stipulations de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), tout remboursement anticipé s'effectuera sans autre pénalité, ni frais ou coûts, à la charge de l'Emetteur.

**5.3.4** Le montant nominal de chacune des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation à une Date de Paiement d'Intérêt (autre qu'une Date de Remboursement) en vertu des stipulations de l'Article 5.2.2.2 (*Remboursement anticipé obligatoire partiel*) sera calculé par l'Agent de Calcul et égal (i) au montant nominal cumulé des remboursements anticipés obligatoires partiels se rattachant à la Période de Référence précédant ladite Date de Paiement d'Intérêts divisé par (ii) le nombre d'Obligation En Circulation, ledit montant unitaire étant arrondi à la deuxième décimale inférieure.

**5.3.5** Tout amortissement ou remboursement des Obligations En Circulation donnera lieu à la communication par l'Emetteur à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse d'une nouvelle Annexe 1 (*Liste des Immeubles Périmètre*) qui se substituera à celle en vigueur à la date concernée, étant convenu que tout montant remboursé par anticipation sera imputé:

- (i) dans le Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire visé au paragraphe 5.2.2.2 (a) au prorata sur chacune des Quotes-Parts Immeubles ;
- (ii) dans les Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire visés aux paragraphes 5.2.2.2 (b) à (f) sur la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné par le Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire concerné.

**5.3.6** Toute notification d'un remboursement anticipé volontaire total, tout préavis relatif à un remboursement anticipé obligatoire total et toute notification d'un remboursement anticipé obligatoire partiel devant être envoyé(e) par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations en application du présent Article 5 (*Amortissement, remboursement et rachat*) le sera par l'intermédiaire de l'Agent Payeur conformément aux termes du Contrat de Service Financier.

## 5.4 Rachat

L'Emetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations, à quelque prix que ce soit, en bourse ou autrement. Les Obligations ainsi rachetées par l'Emetteur pourront être conservées conformément aux articles L. 213-1 A et D. 213-1 A du Code monétaire et financier aux fins de favoriser la liquidité desdites Obligations.

## 5.5 Annulation

Les Obligations (ou fractions d'Obligations) remboursées conformément aux stipulations des Articles 5.1 (*Amortissement final*) et 5.2 (*Remboursement anticipé*) ou rachetées conformément aux stipulations de l'Article 5.4 (*Rachat*) devront (s'agissant des fractions d'Obligations remboursées), ou pourront, à la discrétion de l'Emetteur (s'agissant des Obligations intégralement remboursées ou rachetées par, ou pour le compte de l'Emetteur, conformément à l'Article 5.4 (*Rachat*)), être immédiatement annulées (ainsi que tous les droits relatifs au paiement des intérêts et aux autres montants y relatifs) par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France.

Les Obligations (ou fractions d'Obligations) ainsi annulées ne pourront être ni réémises ni revendues et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Obligations (ou fractions d'Obligations).

## 5.6 Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire

**5.6.1** Sans préjudice des stipulations de l'Article 5.6.2 ci-dessous, tout remboursement anticipé des Obligations En Circulation volontaire et tout remboursement anticipé des Obligations En Circulation obligatoire partiel visé au présent Article 5 (*Amortissement, remboursement et rachat*) (à l'exception toutefois des cas de remboursement anticipé visés à l'Article 5.2.2.3 (*Autres cas de remboursement anticipé*)), donnera lieu au paiement par l'Emetteur, d'une indemnité actuarielle (l'"**Indemnité Actuarielle**") égale au montant le plus grand entre (a) zéro et (b) le *mark to market* pour les Porteurs d'Obligations, déterminé par l'Agent de Calcul, à la date du remboursement anticipé concerné, d'un *swap* ayant comme notionnel le montant nominal des Obligations En Circulation ainsi remboursé par anticipation, comme profil de remboursement celui des Obligations, comme date de départ la prochaine Date de Paiement d'Intérêt et comme taux d'intérêt un taux égal à 1,1820 % l'an et dans lequel l'Emetteur serait payeur des montants fixes et les Porteurs d'Obligations payeurs des montants variables (ces derniers étant égaux à l'EURIBOR 3 mois de la période considérée), lesdits montants fixes et variables étant calculés en base exact/360.

En cas d'impossibilité pour l'Agent de Calcul de déterminer le *mark to market* dudit swap ou de désaccord avec l'Emetteur, la valeur du *mark to market* sera déterminée par l'Agent de Calcul sur la base de cotations obtenues auprès des Banques de Référence à cette date et sera égale à la moyenne arithmétique des deux cotations restantes après élimination de la cotation la plus basse et de la cotation la plus élevée ainsi obtenues.

Pour les besoins du présent Article 5.6.1, "**Banques de Référence**" signifie quatre intervenants majeurs sur le marché interbancaire de la zone euro tels que choisis par l'Agent de Calcul après consultation de l'Emetteur.

**5.6.2** Outre le paiement de l'Indemnité Actuarielle, l'Emetteur sera également tenu de payer une indemnité forfaitaire (l'"**Indemnité Forfaitaire**") calculée comme suit :

- (a) en cas de remboursement anticipé obligatoire total visé à l'Article 5.2.2.1 et en cas de remboursement anticipé volontaire total, l'Indemnité Forfaitaire due par l'Emetteur sera égale à 0,50 % (zéro virgule cinquante pour cent) du montant nominal des Obligations alors En Circulation remboursé par anticipation,

(b) en cas de remboursement anticipé obligatoire partiel visé à l'Article 5.2.2.2 (c) (i) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel/En cas de cession d'un Immeuble Périmètre/En cas de cession autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble*) l'Indemnité Forfaitaire due par l'Emetteur sera égale à 1 % (un pour cent) du montant nominal des Obligations alors En Circulation remboursé par anticipation (le "**Montant Remboursé**"), dès lors que, cumulativement :

- (i) le remboursement anticipé obligatoire partiel intervient entre la Date de Règlement (incluse) et la deuxième date anniversaire de la Date de Règlement (exclue) ; et
- (ii) le Montant Remboursé excède, (x) pour la première période de douze (12) mois suivant la Date de Règlement (la "**Première Période**") un montant de franchise égal à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission ou (y) pour la période de douze (12) mois subséquente (la "**Deuxième Période**") un montant de franchise égal à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission, étant convenu que ce dernier montant sera augmenté de tout montant de franchise qui n'aura pas été utilisé au cours de la Première Période ;

à défaut, aucune Indemnité Forfaitaire ne sera due.

## 6. COMPTES BANCAIRES ET ALLOCATION DES FONDS VERSES

### 6.1 Comptes bancaires

#### 6.1.1 Compte de Gage Espèces

(A) Aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, le Représentant de la Masse maintiendra ouvert le Compte de Gage Espèces dans les livres du Teneur de Comptes Bancaires.

(B) Sans préjudice des stipulations du paragraphe (C) ci-dessous, l'Emetteur sera tenu de transférer sur le Compte de Gage Espèces, à la date de cession d'un Immeuble Périmètre (autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble) ou, de perception d'indemnités d'expropriation ou de réquisition devant être affectées au remboursement anticipé obligatoire partiel en application de l'Article 5.2.2.2 (f) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas d'expropriation ou de réquisition*) (si lesdites indemnités sont perçues avant la date de remboursement anticipé concerné), un montant égal :

- (i) au montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*) s'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date de ladite cession ou de la perception desdites indemnités, ou
- (ii) l'intégralité, selon le cas, du produit de cession ou des indemnités d'expropriation ou de réquisition s'il existe un Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date de ladite cession ou de la perception desdites indemnités, si le montant du produit de cession ou des indemnités est supérieur au montant stipulé à l'alinéa (i) ci-dessus.

(C) Les sommes ainsi créditées sur le Compte de Gage Espèces seront transférées en pleine propriété au Représentant de la Masse agissant pour le compte de celle-ci, à titre de garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Documents de Financement, puis seront soit (i) affectées au remboursement anticipé

obligatoire partiel des Obligations En Circulation, soit (ii) restituées à l'Emetteur, soit (iii) conservées à titre de gage espèces, conformément aux stipulations de l'article 4 (*Affectation des Montants en Espèces*) du Gage Espèces.

- (D) En cas de prononcé de l'exigibilité anticipée, totale ou partielle, des Obligations conformément aux stipulations de l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*), le solde figurant au crédit du Compte de Gage Espèces, sera imputé par le Représentant de la Masse dans l'ordre d'allocation des fonds stipulé au paragraphe (A) de l'Article 6.2 (*Allocation des fonds versés*).

### 6.1.2 Compte de la Masse

- (A) Aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, le Représentant de la Masse maintiendra ouvert le Compte de la Masse dans les livres du Teneur de Comptes Bancaires.

- (B) L'ensemble des sommes devant être directement versées au Représentant de la Masse pour le compte des Porteurs d'Obligations en vertu des Sûretés (Délégation des Assurances, Nantissements de Créances notifiés) seront versés sur le Compte de la Masse, étant toutefois convenu que, tant que l'exigibilité anticipée, totale ou partielle, des Obligations n'a pas été prononcée conformément aux stipulations de l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*) :

- (i) les montants versés sur le Compte de la Masse en vertu des Délégations d'Assurances, seront restitués par le Représentant de la Masse, selon le cas, à l'Emetteur ou à la Caution Hypothécaire, conformément aux stipulations de l'Article 5.2.2.2 (d) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un sinistre*) ou de l'article 3.3 (*Mainlevée en cas de sinistre*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire ;
- (ii) les montants versés sur le Compte de la Masse en vertu de la notification du Nantissement de Créances de Loyers (laquelle ne pourra intervenir qu'en cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel) et, le cas échéant, de la notification du Nantissement des Indemnités d'Assurance seront restitués par le Représentant de la Masse, selon le cas, à l'Emetteur ou à la Caution Hypothécaire :
- dans leur intégralité, dans les meilleurs délais, tant qu'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général ni aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel,
  - dans les meilleurs délais, à hauteur du montant nécessaire pour payer (y) la TVA afférente aux Revenus devant être reversée par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) à l'administration fiscale et (z) les charges, taxes, impôts et dépenses opérationnelles afférentes aux Immeubles Périmètre FDM ou aux Immeubles Périmètre Otello (selon le cas) et à leur détention, qui sont dues ou à devoir par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) jusqu'à la prochaine Date de Paiement d'Intérêts (y compris toutes sommes dues au titre des Contrats de Gestion d'Actifs et des Contrats d'Administration de Biens) dans la limite toutefois d'un montant égal à 4.25% des Loyers hors taxe, s'il existe un Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel, et ce jusqu'à ce que les Porteurs d'Obligations renoncent audit Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel ou qu'il soit remédié audit Cas



d'Exigibilité Anticipée Général ou Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel, le solde étant conservé à titre de garantie.

- (iii) les montants versés sur le Compte de la Masse en vertu de la notification du Nantissement du Prêt Otello, seront conservés à titre de garantie et, s'agissant des montants correspondant au paiement des intérêts au titre du Prêt Otello, réservés afin d'être affectés au paiement des intérêts dus par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations.
- (C) En cas de prononcé de l'exigibilité anticipée, totale ou partielle, des Obligations conformément aux stipulations de l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*), le solde figurant au crédit du Compte de la Masse, sera affecté par le Représentant de la Masse dans l'ordre d'allocation des fonds stipulé au paragraphe (A) de l'Article 6.2 (*Allocation des fonds versés*), étant toutefois convenu que tout montant correspondant au paiement des intérêts au titre du Prêt Otello reçu sur le Compte de la Masse en vertu de la notification du Nantissement du Prêt Otello sera affecté au paiement des intérêts dus par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations.
- (D) Tout montant figurant au crédit du Compte de la Masse devant être versé aux Porteurs d'Obligations devra leur être versé par le Représentant de la Masse pour le compte de l'Emetteur par l'intermédiaire de l'Agent Payeur conformément aux stipulations de l'Article 7.2 (*Modalités de paiement*).

## **6.2 Allocation des fonds versés**

- (A) Si une somme payée afférente à une dette ou obligation de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire au titre des Documents de Financement (y compris toute somme versée sur le Compte de la Masse en vertu de l'exercice, de la notification ou de la réalisation des Sûretés) est inférieure aux montants alors exigibles, le Représentant de la Masse devra imputer cette somme dans l'ordre suivant :
  - (1) le cas échéant, au paiement de l'Indemnité Actuarielle et de l'Indemnité Forfaitaire prévues à l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*) impayées et dues aux Porteurs d'Obligations ;
  - (2) au paiement de tous frais, dépenses, commissions et rémunérations impayés et dus au Représentant de la Masse, à l'Agent des Sûretés, à l'Agent Payeur et/ou à l'Agent de Calcul ;
  - (3) au paiement de tous intérêts de retard impayés et dus aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations ;
  - (4) au paiement de tous intérêts impayés et dus aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations ;
  - (5) au paiement de tout montant en principal impayé et dû aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations ;
  - (6) au paiement de tout autre montant impayé et dû aux Parties Financières au titre des Documents de Financement,

Et ce, dans chacun des cas (autre que le (2)) au prorata des droits des Porteurs d'Obligations dans les sommes non payées et/ou non remboursées.

- (B) Il est précisé, en tant que de besoin, que l'allocation des fonds versés décrite au paragraphe (A) ci-dessus s'applique aussi en cas de remboursement anticipé volontaire et de rachat des Obligations ainsi qu'en cas de prononcé de l'exigibilité anticipée, totale ou partielle, des Obligations.

## **7. PAIEMENTS**

### **7.1 Monnaie de paiement**

Le paiement du principal et/ou des intérêts (y compris, le cas échéant, des intérêts de retard) et/ou des primes et/ou des indemnités dus au titre des Obligations sera effectué en Euro par crédit ou transfert sur un compte libellé en Euros conformément aux dispositions fiscales ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables.

### **7.2 Modalités de paiement**

Tous les paiements devant être effectués par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations au titre des Documents de Financement seront versés par ou pour le compte de l'Emetteur, par l'intermédiaire de l'Agent Payeur, au bénéfice de chaque Porteur d'Obligations chez le Teneur de Compte Euroclear concerné.

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres dispositions légales ou réglementaires applicables, sans préjudice des dispositions de l'Article 8 (*Fiscalité*).

Les Porteurs d'Obligations ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

### **7.3 Paiements les Jours Ouvrés**

Toute paiement devant intervenir aux termes des Modalités à une date qui ne correspond pas à un Jour Ouvré, sera effectué le Jour Ouvré suivant, sauf si ce report a pour effet de déplacer le paiement à mois civil différent, auquel cas le paiement sera effectué le dernier le Jour Ouvré du mois civil en cours.

### **7.4 Certificats**

Tout certificat ou tout calcul émanant du Représentant de la Masse, de l'Agent des Sûretés, de l'Agent Payeur ou de l'Emetteur ou de l'Agent de Calcul relatif à la détermination du montant des intérêts afférents aux Obligations ou à toute autre somme due au titre des Documents de Financement sera, en l'absence d'erreur manifeste ou d'erreur de calcul, définitif et liera les Porteurs d'Obligations et l'Emetteur.

### **7.5 Détermination**

Tous intérêts, commissions et autres paiements calculés au titre des Documents de Financement seront calculés sur une base exact/360, soit sur la base du nombre de jours écoulés pendant la période concernée divisé par 360.

## 7.6 Agent Payeur et Agent de Calcul

### Agent Payeur

#### **CACEIS Corporate Trust**

Notification opérationnelle:

#### **CACEIS Corporate Trust**

14 rue Rouget de Lisle

92130 Issy-les-Moulineaux

France

A l'attention de : Evelyne Lefort

Téléphone : +33 1 57 78 32 40

Télécopie : +33 1 49 08 05 87

Email : evelyne.lefort@caceis.com

### Agent de Calcul

#### **HSBC France**

Notification opérationnelle:

Gwennaël CODET-HACHE / Jean-Baptiste JOLY

103, avenue des Champs-Élysées

75419 Paris Cedex 08

France

Téléphone : +33 1 40 70 78 65 / +33 1 40 70 34 63

Télécopie : +33 1 40 70 28 80

Emails : gwennael.codet-hache@hsbc.fr / jean-baptiste.joly@hsbc.fr

## **8. FISCALITE**

- (A) Tous les paiements de principal, d'intérêts et d'autres produits afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Emetteur seront effectués sans aucune Retenue à la Source ou prélèvement au titre de tout Impôt de toute nature, imposés, levés ou recouvrés par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que cette Retenue à la Source ou ce prélèvement ne soit exigé par la loi.
- (B) Si le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû au titre de l'une quelconque des Obligations est soumis, en vertu de la législation ou de la réglementation française, à un prélèvement ou à une Retenue à la Source au titre d'un quelconque Impôt prélevé par la France, présent ou futur, de quelque nature que ce soit, l'Emetteur s'engage à payer, dans la mesure permise par la loi, des montants supplémentaires de sorte que les Porteurs d'Obligations reçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre des Obligations, étant précisé toutefois que si l'obligation d'effectuer ces paiements supplémentaires résulte d'un changement de la législation ou de la réglementation française ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation ou de la réglementation française, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Emetteur, l'Emetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, à une Date de Paiement d'Intérêt, mais au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement, la totalité des Obligations alors En Circulation, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

- (C) Les stipulations du paragraphe (B) ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque (i) le prélèvement ou la Retenue à la source est du(e) au titre des Obligations du fait des liens entretenus par le Porteur concerné, ou un tiers agissant en son nom, avec la France autres que la seule détention des Obligations ou (ii) le prélèvement ou la Retenue à la Source est du(e) au titre d'un montant payé à une personne physique et doit être effectué conformément à la Directive du Conseil Européen 2003/48/EC ou à toute autre directive de l'Union Européenne mettant en œuvre les conclusions dégagées par le Conseil ECOFIN lors de sa délibération des 26 et 27 novembre 2000 sur l'imposition des revenus de l'épargne ou conformément à toute loi mettant en œuvre cette directive, s'y conformant, ou adoptée dans le but de s'y conformer.
- (D) Si l'Emetteur est tenu d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe (B) ci-dessus et que le paiement de tels montants est ou deviendrait prohibé par la législation française, et si l'obligation d'effectuer de tels paiements supplémentaires ne peut être évitée par des mesures raisonnables de la part de l'Emetteur, l'Emetteur sera alors tenu d'effectuer le remboursement au pair, majoré des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement, de la totalité des Obligations restant En Circulation, au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement visé au paragraphe (B) ci-dessus et au plus tard à la date à laquelle les paiements supplémentaires auraient dû être versés.
- (E) En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (B) ci-dessus, l'Emetteur diffusera un avis de remboursement à l'Agent de Calcul, à l'Agent Payeur, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et aux Porteurs, conformément aux stipulations de l'Article 18 (*Notifications*), au plus tôt quarante-cinq (45) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement. En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (D) ci-dessus, l'Emetteur diffusera un avis de remboursement, dans les mêmes conditions, au plus tôt quarante-cinq (45) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement.

## 9. PRESCRIPTION

Toutes actions contre l'Emetteur en vue du paiement du principal ou des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de dix (10) ans (pour le principal) et cinq (5) ans (pour les intérêts) à partir de leur date d'exigibilité respective.

En attendant la prescription éventuelle, les montants non réclamés resteront inscrits sur un compte avec affectation sans intérêt ouvert dans les livres de l'Emetteur.

## 10. SURETES - MAINLEVEES

### 10.1 Sûretés attachées aux Obligations

**10.1.1** En garantie de toutes sommes dues par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations, en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rémunérations, frais et autres accessoires et de toutes autres sommes que l'Emetteur pourrait devoir au titre des Documents de Financement, l'Emetteur constitue, à la Date de Règlement, au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, les Sûretés Réelles Immobilières FDM, la Délégation d'Assurance FDM, le Nantissement de Créances de Loyers FDM, le Nantissement du Prêt Otello, le Nantissement de Parts Sociales, le Gage Espèces et le Nantissement de Droit au Bail FDM.

En outre, l'Emetteur s'engage, dès à présent à consentir, à tout moment, sur simple demande de l'Agent des Sûretés agissant sur instruction du Représentant de la Masse, au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, un Nantissement des Indemnités d'Assurances FDM sur les indemnités d'assurance "pertes de loyers" qui seraient éventuellement dues, conformément aux stipulations de l'Article 13.4.2.2 (c) (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*).

- 10.1.2** En garantie de toutes les sommes dues par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations, en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rémunérations, frais et autres accessoires et de toutes autres sommes que l'Emetteur pourrait devoir au titre des Documents de Financement, mais dans la limite d'un montant qui ne pourra jamais excéder, à tout moment, un montant égal à l'encours du Prêt Otello (tel qu'augmenté de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires échus et dus au titre du Prêt Otello mais restant impayés) la Caution Hypothécaire consent, à la Date de Règlement, au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, les Sûretés Réelles Immobilières Otello, la Délégation d'Assurances Otello, le Nantissement de Créances de Loyers Otello, le Nantissement de Droit au Bail Otello, et, le cas échéant, le Nantissement des Indemnités d'Assurances Otello.
- 10.1.3** Toutes formalités relatives à la notification, à la signification, et à l'inscription des Sûretés (y compris les Sûretés consenties en vertu de Documents de Sûreté qui sont établis sous seing privé) seront effectuées par le notaire agissant pour le compte des Porteurs d'Obligations.

## **10.2 Mainlevées**

### **10.2.1 En cas de remboursement intégral d'une Quote-Part Immeuble**

Sans préjudice des stipulations des Articles 10.2.3 (*En cas de cession d'Immeuble Périmètre*) et 10.2.4 (*En cas d'expropriation ou de réquisition*) ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées des Sûretés Réelles Immobilières grevant un Immeuble Périmètre donné et des Sûretés consenties sur les Revenus attachés audit Immeuble Périmètre et du Nantissement de Droit au Bail FDM s'il s'agit de l'Immeuble Périmètre FDM Novotel Paris Saint Quentin, dès lors que la Quote-part Immeuble allouée à cet Immeuble Périmètre a été intégralement et définitivement remboursée.

### **10.2.2 En cas de Substitution**

Sans préjudice des stipulations de l'Article 10.2.3 (*En cas de cession d'Immeuble Périmètre*) ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées des Sûretés Réelles Immobilières grevant un Immeuble Substitué ainsi que des Sûretés consenties sur les Revenus attachés audit Immeuble Substitué et du Nantissement de Droit au Bail FDM s'il s'agit de l'Immeuble Périmètre FDM Novotel Paris Saint Quentin, conformément aux stipulations de l'Article 11.1 (*Substitution*).

### **10.2.3 En cas de cession d'Immeuble Périmètre**

- (A) Sans préjudice des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées des Sûretés Réelles Immobilières grevant un Immeuble Périmètre faisant l'objet d'une cession autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble ainsi que des Sûretés consenties sur les Revenus attachés audit Immeuble Périmètre et du Nantissement de Droit au Bail FDM s'il s'agit de l'Immeuble Périmètre FDM Novotel Paris Saint Quentin, dès lors que l'Emetteur aura transféré sur le Compte de Gage Espèces les montants stipulés au paragraphe (B) de l'Article 6.1.1 (*Compte de Gage Espèces*).

- (B) Le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées partielles des Sûretés Réelles Immobilières grevant l'Immeuble Périmètre faisant l'objet d'une Cession Mineure d'Immeuble uniquement dans la mesure où elles grèvent la partie faisant l'objet de ladite cession.

#### 10.2.4 En cas d'expropriation ou de réquisition

- (A) Sans préjudice des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous et de l'Article 10.2.1 ci-dessus, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées des Sûretés Réelles Immobilières grevant un Immeuble Périmètre faisant l'objet d'une expropriation ou d'une réquisition ainsi que des Sûretés consenties sur les Revenus attachés audit Immeuble Périmètre et du Nantissement de Droit au Bail FDM s'il s'agit de l'Immeuble Périmètre FDM Novotel Paris Saint Quentin, dès lors que l'Emetteur aura transféré sur le Compte de Gage Espèces les montants stipulés au paragraphe (B) de l'Article 6.1.1 (*Compte de Gage Espèces*).
- (B) Le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées partielles des Sûretés Réelles Immobilières grevant l'Immeuble Périmètre faisant l'objet d'une expropriation partielle n'entraînant pas le remboursement de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné uniquement dans la mesure où elles grèvent la partie faisant l'objet de ladite expropriation, à la date à laquelle la dite mesure d'expropriation est devenue exécutoire.

## 11. SUBSTITUTION ET APPORT D'IMMEUBLES

### 11.1 Substitution

- 11.1.1 A tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, l'Emetteur pourra proposer au Représentant de la Masse, avec copie à l'Agent des Sûretés, alternativement aux remboursements anticipés obligatoires visés respectivement au paragraphe (A) (i) de l'Article 5.2.2.2 (b) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble*), au paragraphe (A) (i) de l'Article 5.2.2.2 (c) (i) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de cession d'un Immeuble Périmètre/En cas de cession autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble*), à l'Article 5.2.2.2 (d) (i) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un sinistre / En cas de survenance d'un sinistre entraînant la résiliation du Bail Commercial*), au paragraphe (C) de l'Article 5.2.2.2 (d) (ii) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un sinistre / En cas de survenance d'un sinistre n'entraînant pas la résiliation du Bail Commercial*) et au paragraphe (A) de l'Article 5.2.2.2 (e) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de conclusion, de renouvellement ou de transfert d'un Bail Commercial au profit d'une entité n'appartenant pas au Groupe Accor*) de substituer l'Immeuble Périmètre concerné (qu'il s'agisse d'un Immeuble Périmètre FDM ou d'un Immeuble Périmètre Otello) (**"Immeuble Substitué"**) par un ou plusieurs Nouveaux Immeubles FDM dans un délai maximum de soixante (60) jours calendaires suivant la Notification de Substitution (telle que définie ci-après), sous réserve que :

- (A) l'Emetteur notifie à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, son intention de procéder à ladite Substitution (la "**Notification de Substitution**") en identifiant l'Immeuble Substitué, selon le cas :
- (i) dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la date de la Notification de

l'Exigibilité Anticipée Partielle,

- (ii) au plus tard à la date de transfert de propriété de l'Immeuble Périmètre concerné, en ce qui concerne une cession,
- (iii) dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la résiliation du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre, ou
- (iv) dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la date de la notification par l'Agent des Sûretés à l'Emetteur du non respect des conditions de remise en état ou de reconstruction stipulées à l'Article 5.2.2.2 (d) (ii) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel/En cas de survenance d'un sinistre/En cas de survenance d'un sinistre n'entraînant pas la résiliation du Bail Commercial*), ou
- (v) dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la date de la communication de la décision de la Majorité des Porteurs exigeant un remboursement anticipé des Obligations En Circulation ou une Substitution visée au paragraphe (A) de l'Article 5.2.2.2 (e) (*En cas de remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de conclusion, de renouvellement ou de transfert d'un Bail Commercial au profit d'une entité n'appartenant pas au Groupe Accor*),

étant précisé que toute Notification de Substitution ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*) ;

- (B) aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général ni aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel (autre que le Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou le Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel auquel la Substitution proposée aurait pour objet de remédier) ne soit survenu et ne perdure à la date de la Notification de Substitution ;
- (C) l'Emetteur remette dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de la Notification de Substitution, à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, tous documents raisonnablement demandés par l'Agent des Sûretés, le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) permettant d'établir, à la satisfaction du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas), après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, que l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :
  - (i) le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution :
    - (w) sont situés en France Métropolitaine ;
    - (x) sont loués à Accor ou à une Filiale Accor dans le cadre d'un Bail Accor (i) triple net, (ii) ayant une durée résiduelle supérieure ou égale à celle du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre devant être substitué, (iii) conclu au minimum aux mêmes conditions que celles applicables aux Loyers que le Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Substitué et sans franchise de loyers, (iv) garanti par un Cautionnement Accor et (v) couvert par le Partenariat Accor ;
    - (y) ont une Valeur de Marché au moins égale à la Valeur de Marché de l'Immeuble Substitué ;
    - (z) jouissent de toutes les autorisations administratives requises et respectent les normes et réglementations qui leur sont applicables en matière d'environnement, d'urbanisme, de construction, d'installation classées,

d'exploitations, d'affectation, d'hygiène et de sécurité ou d'établissements recevant du public, ce respect devant être confirmé, à la satisfaction du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas), par des rapports urbanistique, administratif, technique et environnemental établis par des conseils ou des experts de premier rang agréés par le Représentant de la Masse ou l'Agent des Sûretés agissant sur instruction de ce dernier ;

- (ii) les créances détenues par l'Emetteur au titre du Bail Accor conclu sur le ou le Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution (y compris les Loyers et toutes créances détenues au titre du Cautionnement Accor susvisé) peuvent être affectées en nantissement de premier rang au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse dans les mêmes termes et conditions que le Nantissement de Créances de Loyers FDM à la date de substitution envisagée ;
  - (iii) le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution peuvent faire l'objet de sûretés réelles immobilières de premier rang au profit des Porteurs d'Obligations à hauteur d'un montant égal au(x) montant(s) garanti(s) par les Sûretés Réelles Immobilières grevant l'Immeuble Substitué,
  - (iv) les indemnités d'assurance dues à l'Emetteur au titre des polices d'assurances multirisques afférentes au(x) Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution peuvent être attribuées aux Porteurs d'Obligations conformément aux termes de l'article L. 121-13 du Code des assurances,
  - (v) étant convenu que si à l'expiration du délai de trente (30) jours calendaires susvisé l'Emetteur n'a pas remis les documents susvisés et/ou les conditions susvisées ne sont pas remplies, il sera tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle expire ledit délai de trente (30) jours calendaires ou tout délai plus tardif stipulé à l'Article 5.2.2.2 (d).
- (D) en cas de cession d'Immeuble Périmètre uniquement, le montant global cumulé des Quotes-Parts Immeuble allouées aux Immeubles Périmètre (qu'il s'agisse d'Immeuble(s) Périmètre FDM ou d'Immeuble(s) Périmètre Otello) ayant fait l'objet d'une cession qui n'était pas une Cession Mineure d'Immeuble et ayant été substitués par un ou plusieurs Nouveaux Immeubles FDM depuis la Date de Règlement, soit inférieur ou égal à 25 % (vingt-cinq pour cent) du Montant de l'Emission (cette limite étant calculée en prenant en compte la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné par ladite cession).

**11.1.2** Si le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution ont, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché inférieure ou égale à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse appréciera le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui auront été présentés par l'Emetteur en application du présent Article 11.1 (*Substitution*) puis communiquera sa décision et ses instructions à l'Agent des Sûretés.

Si le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution ont, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché, unitaire ou cumulée, supérieure à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse sera tenu d'apprécier le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui auront été présentés par l'Emetteur en application du présent Article 11.1 (*Substitution*) conformément aux instructions de la Majorité des Porteurs. Pour ce faire, le Représentant de la Masse devra alors, dès réception de la Notification de Substitution et des justificatifs l'accompagnant, convoquer immédiatement une assemblée générale afin de déterminer les instructions de la Majorité des Porteurs, puis, communiquer lesdites instructions à l'Agent des Sûretés dès que possible après leur adoption.



**11.1.3** Le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) pourra, après avoir examiné de bonne foi les documents qui auront été remis par l'Emetteur afin de justifier de la satisfaction des conditions visées à l'Article 11.1.1 ci-dessus, refuser tout ou partie des Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution, étant convenu que :

- (a) la décision du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas) sera notifiée à l'Emetteur par l'Agent des Sûretés dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires suivant la réception de l'intégralité des justificatifs présentés en application du paragraphe (C) de l'Article 11.1.1 ci-dessus, à défaut de notification la Substitution sera réputée acceptée ;
- (b) le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) ne pourra refuser la substitution proposée que pour juste motif ; et
- (c) l'Emetteur sera alors tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle est intervenue la notification du refus du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas), ou tout délai plus tardif stipulé à l'Article 5.2.2.2 (d), sans se voir offrir la possibilité de proposer, alternativement audit remboursement, une nouvelle Substitution.

**11.1.4** Si le Représentant de la Masse, ou, selon le cas, la Majorité des Porteurs, se prononce en faveur de la Substitution sollicitée, le Représentant de la Masse devra donner mandat à l'Agent des Sûretés de donner mainlevée des Sûretés Réelles Immobilières consenties sur l'Immeuble Substitué ainsi que des Sûretés consenties sur les Revenus attachés audit Immeuble Substitué (et notamment, le cas échéant, restituer les indemnités d'assurance perçues sur le Compte de la Masse en vertu des Délégations d'Assurance) sous réserve de la prise en charge par FDM de tous les éventuels frais, honoraires de conseil, émoluments de notaires, taxes et autres coûts liés à ladite Substitution, aux mainlevées et nouvelles Sûretés données et consenties dans le cadre de ladite Substitution et :

- (a) pour toute Substitution qui ne fait pas suite à une cession d'Immeuble Périmètre, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :
  - (i) de l'absence, à la date de ladite mainlevée, de Cas d'Exigibilité Anticipée Général et de Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel (autre que le Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou le Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel auquel la Substitution permet de remédier),
  - (ii) de la remise à l'Agent des Sûretés, à la date de ladite mainlevée, d'une attestation signée par le représentant légal de l'Emetteur attestant que l'Emetteur ne fait pas l'objet d'une Procédure Collective (en particulier n'est pas en état de cessation des paiements),
  - (iii) de la constitution, à la date de ladite mainlevée, d'un nantissement de créances sur les créances détenues par l'Emetteur au titre du Bail Accor conclu sur le ou le Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution (y compris les Loyers et toutes créances détenues au titre du Cautionnement Accor garantissant le paiement desdits Loyers) au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse dans les mêmes termes et conditions que le Nantissement de Créances de Loyers FDM à la date de substitution envisagée,
  - (iv) de la constitution, à la date de ladite mainlevée, de sûretés réelles immobilières de premier rang sur le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution au profit des Porteurs d'Obligations dans les mêmes termes et conditions et à hauteur

d'un montant égal au(x) montant(s) garanti(s) par les Sûretés Réelles Immobilières grevant l'Immeuble Substitué,

- (v) de la délégation, à la date de ladite mainlevée, des indemnités d'assurance dues à l'Emetteur au titre des polices d'assurances multirisques afférentes au(x) Nouveaux Immeubles FDM proposés conformément aux termes de l'article L. 121-13 du Code des assurances, et
- (b) en cas de Substitution faisant suite à la cession d'un Immeuble Périmètre, sous réserve du transfert sur le Compte de Gage Espèces, à la date de ladite mainlevée, des montants visés au paragraphe (B) de l'Article 6.1.1 (*Compte de Gage Espèces*). L'Emetteur sera par ailleurs tenu, dans un délai maximum de soixante (60) jours calendaires, suivant la Notification de Substitution, concomitamment :
  - (i) de constituer un nantissement de créances sur les créances détenues par l'Emetteur au titre du Bail Accor conclu sur le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution (y compris les Loyers et toutes créances détenues au titre du Cautionnement Accor garantissant le paiement desdits Loyers) au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse dans les mêmes termes et conditions que le Nantissement de Créances de Loyers FDM ;
  - (ii) de constituer des sûretés réelles immobilières de premier rang sur le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution au profit des Porteurs d'Obligations dans les mêmes termes et conditions et à hauteur d'un montant égal au(x) montant(s) garanti(s) par les Sûretés Réelles Immobilières grevant le ou les Immeubles Périmètre concerné(s) par la cession,
  - (iii) de consentir à la délégation des indemnités d'assurance dues à l'Emetteur au titre des polices d'assurances multirisques afférentes au(x) Nouveaux Immeubles FDM proposés conformément aux termes de l'article L. 121-13 du Code des assurances.

**11.1.5** Il est précisé, en tant que de besoin, que sauf si, s'agissant des Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire visés à l'Article 5.2.2.2 (b) et 5.2.2.2 (c) (i), le fait générateur du remboursement anticipé obligatoire a définitivement cessé ou n'est pas intervenu, dès lors qu'une Substitution est sollicitée et n'est pas réalisée dans un délai de soixante (60) jours calendaires suivant la date de la Notification de Substitution, quelle qu'en soit la cause, l'Emetteur sera tenu de procéder à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence comprenant la date d'expiration dudit délai, ou tout délai plus tardif stipulé à l'Article 5.2.2.2 (d), au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation sans se voir offrir la possibilité de proposer, alternativement audit remboursement, une nouvelle Substitution.

## **11.2 Rechargement**

**11.2.1** Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation :

- (a) le Ratio LTV Périmètre est supérieur à 65% (soixante-cinq pour cent), ou
- (b) le Ratio ICR Périmètre est inférieur à 200% (deux cent pour cent),

l'Emetteur pourra proposer au Représentant de la Masse, avec copie à l'Agent des Sûretés, alternativement aux remboursements anticipés obligatoires visés à l'Article 5.2.2.2 (a) d'apporter en garantie des Obligations, en complément, un ou plusieurs Nouveaux Immeubles FDM dans un délai maximum de soixante (60) jours calendaires suivant la date de la Notification de Rechargement (telle que définies ci-après) sous réserve que :

- (A) l'Emetteur notifie à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, son intention de procéder audit Rechargement (la "**Notification de Rechargement**") dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la Date de Remise du Certificat de Calcul constatant le non respect du niveau de Ratio LTV Périmètre ou du niveau de Ratio ICR Périmètre prévu à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), étant précisé que toute Notification de Rechargement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le au Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*) ;
- (B) aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général ni aucun Cas d'Exigibilité Anticipé Général Potentiel (autre que le Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel auquel le Rechargement proposé aurait pour objet de remédier) ne soit survenu et ne perdure à la date de la Notification de Rechargement ;
- (C) l'Emetteur remette dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de la Notification de Rechargement, à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, tous documents raisonnablement demandés par l'Agent des Sûretés, le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) permettant d'établir, à la satisfaction du Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas), après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, que l'ensemble des conditions suivants sont satisfaites :
  - (i) le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement :
    - (x) sont situés en France Métropolitaine,
    - (y) sont loués à Accor ou à une Filiale Accor dans le cadre d'un Bail Accor (i) triple net, (ii) ayant date d'échéance postérieure à la Date d'Echéance des Obligations, (iii) conclu sans franchise de loyers, (iv) garanti par un Cautionnement Accor et (v) couvert par le Partenariat Accor,
    - (z) jouissent de toutes les autorisations administratives requises et respectent les normes et réglementations qui leur sont applicables en matière d'environnement, d'urbanisme, de construction, d'installation classées, d'exploitations, d'affectation, d'hygiène et de sécurité ou d'établissements recevant du public, ce respect devant être confirmé, à la satisfaction du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas), par des rapports urbanistique, administratif, technique et environnemental établis par des conseils ou des experts de premier rang agréés par le Représentant de la Masse ;
  - (ii) les créances détenues par l'Emetteur au titre du Bail Accor conclu sur le ou le Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement (y compris les Loyers et toutes créances détenues au titre du Cautionnement Accor susvisé) peuvent être affectées en nantissement de premier rang au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse dans les mêmes termes et conditions que le Nantissement de Créances de Loyers FDM à la date de rechargement envisagée ;

- (iii) le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement peuvent faire l'objet de sûretés réelles immobilières de premier rang au profit des Porteurs d'Obligations à hauteur d'un montant en principal au moins égal, pour chaque hypothèque, à 55% de la Valeur de Marché de chaque Nouvel Immeuble FDM proposé en rechargement à la date de constitution de ladite sûreté ;
  - (iv) les indemnités d'assurance dues à l'Emetteur au titre des polices d'assurance multirisques afférentes au(x) Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement peuvent être attribuées aux Porteurs d'Obligations conformément aux termes de l'article L. 121-13 du Code des assurances ; et
- (D) l'Emetteur remet à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de la Notification de Rechargement, un Certificat de Calcul établissant que les Ratios Financiers tels que calculé à la date du Rechargement en prenant en compte ledit Rechargement respectent les niveaux prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), lesdits Ratios Financiers étant calculés sur la base d'une nouvelle Evaluation des Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement établie par l'Expert aux frais de l'Emetteur ;
- (E) l'Emetteur remet à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de la Notification de Rechargement une attestation signée par son représentant légal attestant que l'Emetteur ne fait pas l'objet d'une Procédure Collective (en particulier n'est pas en état de cessation des paiements) ;

**11.2.2** Si le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement ont, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché inférieure ou égale à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse appréciera le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui auront été présentés par l'Emetteur en application du présent Article 11.2 (*Rechargement*) puis communiquera sa décision et ses instructions à l'Agent des Sûretés.

Si le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement ont, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché, unitaire ou cumulée, supérieure à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse sera tenu d'apprécier le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui auront été présentés par l'Emetteur en application du présent Article 11.2 (*Rechargement*) conformément aux instructions de la Majorité des Porteurs. Pour ce faire, le Représentant de la Masse devra alors, dès réception de la Notification de Rechargement et des justificatifs l'accompagnant, convoquer immédiatement une assemblée générale afin de déterminer les instructions de la Majorité des Porteurs, puis, communiquer lesdites instructions à l'Agent des Sûretés dès que possible après leur adoption.

- 11.2.3** Le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) pourra, après avoir examiné de bonne foi les documents qui lui auront été remis par l'Emetteur afin de justifier de la satisfaction des conditions visées à l'Article 11.2.1 ci-dessus, refuser tout ou partie des Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement, étant convenu que :
- (a) la décision du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas) sera notifiée à l'Emetteur par l'Agent des Sûretés dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires suivant la réception de l'intégralité des justificatifs présentés en application du paragraphe (C) de l'Article 11.2.1 ci-dessus ; à défaut de notification le Rechargement sera réputé accepté ; et
  - (b) le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) ne pourra refuser le rechargement proposé que pour juste motif ; et

(c) L'Emetteur sera alors tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle est intervenue la notification du refus du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas), sans se voir offrir la possibilité de proposer, alternativement audit remboursement, un nouveau Rechargement.

**11.2.4** Il est précisé, en tant que de besoin, que si un Rechargement est sollicité et n'est pas réalisé dans un délai de soixante (60) jours calendaires suivant la date de la Notification de Rechargement, quelle qu'en soit la cause, l'Emetteur sera tenu de procéder à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence comprenant la date d'expiration dudit délai au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation sans se voir offrir la possibilité de proposer, alternativement audit remboursement, un nouveau Rechargement.

**11.2.5** L'Emetteur prendra en charge tous les éventuels frais, honoraires de conseils, émoluments de notaires, taxes et autres coûts liés au Rechargement et aux nouvelles Sûretés consenties.

### **11.3 Stipulations communes aux Substitutions et Rechargements**

Toute Substitution et tout Rechargement donnera lieu à la communication par l'Emetteur à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse d'une nouvelle Annexe 1 (Liste des Immeubles Périmètre) qui se substituera à celle en vigueur à la date de Substitution ou de Rechargement concernée.

## **12. DECLARATIONS ET GARANTIES**

L'Emetteur déclare et garantit aux Porteurs d'Obligations, en ce qui le concerne et en ce qui concerne les Immeubles Périmètre FDM, pour la première fois à la Date de Règlement puis à chaque Date de Paiement d'Intérêt les déclarations et garanties suivantes.

Il est précisé que la Caution Hypothécaire a fait et a consenti au profit des Porteurs d'Obligations en vertu de l'article 4 (*Déclarations et garanties*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire des déclarations et garanties substantiellement identiques aux déclarations et garanties suivantes en ce qui la concerne et en ce qui concerne les Immeubles Périmètre Otello.

### **12.1 Déclarations et garanties générales**

**12.1.1 Existence :** à la Date de Règlement, il est une société en commandite par actions de droit français dûment constituée et immatriculée, existant valablement au regard des lois françaises

#### **12.1.2 Activité :**

- (a) il a pour seule activité des activités entrant dans le Domaine d'Activité ou des activités connexes à celles-ci ;
- (b) il conduit ses affaires en son propre nom ;
- (c) il a le centre des intérêts principaux situé en France ;

#### **12.1.3 Capacité :**

- (a) il a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses Actifs en pleine propriété ;
- (b) il a la capacité de signer les Documents de Financement auxquels il est partie et de remplir et exécuter ses engagements et obligations au titre desdits Documents de Financement ;

**12.1.4 Autorisations sociales et pouvoirs :**

- (a) la conclusion et l'exécution des Documents de Financement auxquels l'Emetteur est partie et l'émission des Obligations, ont été dûment autorisées et décidées par ses organes sociaux compétents ;
- (b) toute autorisation sociale nécessaire a été obtenue et toute autre action nécessaire a été entreprise pour autoriser la signature et l'exécution de tout Document de Financement auquel l'Emetteur serait partie et aucune limitation de pouvoirs relative à sa capacité de souscrire des emprunts ne sera dépassée du fait de l'émission, de la souscription et du règlement des Obligations ;
- (c) les signataires des Documents de Financement au nom et pour le compte de l'Emetteur sont dûment habilités à cet effet ;

**12.1.5 Absence de violation des lois, règlements et dispositions applicables :** la signature des Documents de Financement auxquels l'Emetteur est partie et l'exécution de ses obligations au titre desdits Document de Financement, ne contreviennent à aucune loi ou réglementation substantielle applicable, à aucune règle ou autorisation auxquelles il est soumis, à aucune de ses obligations (contractuelle ou autre) ni aucun des engagements significatifs souscrits par l'Emetteur, à aucune stipulation de ses statuts, à aucune décision frappée d'exécution provisoire ou passée en force de chose jugée au titre d'une procédure à laquelle l'Emetteur est partie ;

**12.1.6 Validité des Documents de Financement :**

- (a) les Obligations et tout Document de Financement auquel l'Emetteur est partie constituent des obligations valables, qui engagent juridiquement l'Emetteur, qui lui sont opposables et qui peuvent être rendues exécutoires à son encontre conformément à leurs termes, sous réserve des dispositions légales et réglementaires affectant de façon générale les droits des créanciers ;
- (b) toutes les conditions requises par la loi et/ou la réglementation applicable pour que l'émission des Obligations et leur souscription par les Porteurs d'Obligations soit valablement réalisée selon les termes et conditions des Modalités, sont remplies (s'agissant de celles incombant à l'Emetteur), et toutes les démarches nécessaires à cette fin incombant à l'Emetteur ont été réalisées ;

**12.1.7 Obligations *pari passu* :** les obligations de l'Emetteur au titre des Documents de Financement auxquels il est partie sont inconditionnelles et (dans la mesure où ces obligations ne bénéficient pas d'une priorité particulière créée et/ou conférée au titre des Sûretés) viennent au moins *pari passu* avec son Endettement chirographaire et non subordonné, sous réserve des obligations qui sont privilégiées par l'effet de la loi ;

**12.1.8 Respect des lois et règlements :** l'Emetteur respecte, en tous points substantiels, l'ensemble des dispositions législatives, réglementaires et administratives qui lui sont applicables et les jugements auxquels il est soumis (autres que celles et ceux relatives(relatifs) aux Immeubles Périmètre FDM pour lesquelles(lesquels) des déclarations et garanties spécifiques sont faites ci-après) ;

**12.1.9 Etablissement des documents comptables et financiers** : les états financiers et les documents comptables sociaux et consolidés de l'Emetteur qui ont été remis à l'Arrangeur, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et/ou aux Porteurs d'Obligations ou qui seront remis en vertu des présentes Modalités :

- (a) ont été établis conformément aux exigences de la loi française, selon les principes comptables et les pratiques généralement acceptés en France et appliqués de manière cohérente ou, le cas échéant, selon les normes IFRS ; et
- (b) donnent une image fidèle et sincère du patrimoine et de la situation financière de l'Emetteur pour la période qu'ils couvrent respectivement ;

**12.1.10 Informations exactes - Documents complets** :

- (a) il a préparé avec attention et soin les informations le concernant et concernant les autres sociétés du Groupe FDM qui ont été communiquées à l'Arrangeur, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et/ou aux Porteurs d'Obligations ;
- (b) la description des faits et les informations figurant dans tout document remis par lui à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et/ou aux Porteurs d'Obligations en application de l'Article 13 (*Engagements*), l'ont été de bonne foi, étaient, au moment où ils ont été remis, conformes à la réalité (sous réserve de l'incertitude affectant par principe les données prévisionnelles qui ont été retenues par l'Emetteur dans certains documents remis sur la base d'hypothèses et projections sincères et raisonnables), sincères et précis dans tous leurs éléments significatifs et n'étaient pas susceptibles d'induire les Porteurs d'Obligations en erreur en raison d'une omission intentionnelle ou de la survenance de faits nouveaux dont l'Emetteur avait connaissance et qui n'auraient pas été notifiés à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse ; et que rien n'est intervenu depuis la remise de ces documents dont l'Emetteur aurait connaissance et qui nécessiterait qu'ils soient révisés de manière substantielle ou dont on pourrait raisonnablement attendre qu'il les rende inexacts ou incorrects et dont l'Emetteur n'aurait pas informé à l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ;

**12.1.11 Evaluations** :

- (a) toutes les informations fournies à l'Expert par l'Emetteur pour les besoins de la réalisation de toute Evaluation, conformément aux termes des présentes Modalités, sont sincères et communiquées de bonne foi à la date de leur communication à l'Expert ;
- (b) à sa connaissance, il n'a pas omis de fournir à l'Expert une quelconque information qui, si elle lui avait été communiquée, aurait négativement et significativement affecté la Valeur de Marché de l'un quelconque des Immeubles Périmètre ;

**12.1.12 Absence de Cas d'Exigibilité Anticipée et/ou de Cas d'Exigibilité Anticipée Potentiel** : à compter de la Date de Règlement (exclue), il n'existe, à la meilleure connaissance de l'Emetteur, aucun Cas d'Exigibilité Anticipée et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Potentiel dont l'Emetteur aurait connaissance et n'aurait pas informé le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés ;

**12.1.13 Evénement Significatif Défavorable** : à compter de la Date de Règlement (exclue), à la meilleure connaissance de l'Emetteur, aucun Evénement Significatif Défavorable n'est survenu dont l'Emetteur aurait connaissance et n'aurait pas informé le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés ;

**12.1.14 Procédure Collective** : l'Emetteur ne fait pas l'objet d'une Procédure Collective ni n'a déposé une demande à l'effet de faire l'objet d'une Procédure Collective ;

**12.1.15 Impôts** : l'Emetteur a valablement opté pour l'assujettissement des Loyers à la TVA au titre de son activité de location.

## **12.2 Déclarations et garanties propres aux Immeubles Périmètre FDM :**

**12.2.1 Respect des lois et règlements** : les Immeubles Périmètre FDM sont en conformité, en tous points substantiels, avec toutes les lois et règlements en vigueur en matière d'urbanisme, de construction, d'environnement, d'installations classées, d'exploitation, d'affectation, d'hygiène et de sécurité et d'établissements recevant du public qui leur sont applicables, étant précisé que, en tout état de cause, un non respect de la loi et des règlements relatifs à un Immeuble Périmètre FDM n'entraînera pas de Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble dès lors (i) que ledit non-respect ne remet pas en cause l'exploitation de l'Immeuble Périmètre FDM ou le respect des niveaux de Ratios Financiers prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*) ou (ii) que dans l'hypothèse où des irrégularités de nature à remettre en cause l'exploitation de tout Immeuble Périmètre FDM seraient avérées, l'Emetteur s'engage, sans préjudice du respect des niveaux de Ratios Financiers prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), à respecter ses obligations au titre de l'Article 13.3.2.1 (*Engagements de faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Respect des lois et règlements*) ;

### **12.2.2 Propriété des Immeubles Périmètre FDM :**

(a) l'Emetteur détient en pleine propriété les Immeubles Périmètre FDM ou est valablement titulaire des baux emphytéotiques et des baux à construction relatifs aux Immeubles Périmètre FDM (selon le cas) ;

(b) l'origine de propriété des Immeubles Périmètre FDM est régulière ;

**12.2.3 Sûretés** : à compter de la Date de Règlement (incluse), les Sûretés constituées par l'Emetteur en vertu des Documents de Sûretés constituent des sûretés de premier rang, sans concurrence, valables, opposables aux tiers, et susceptibles d'exécution forcée, conformément aux termes des Documents de Sûretés ;

### **12.2.4 Absence de Privilèges et de servitudes sur les Immeubles Périmètre FDM :**

(a) aucun Privilège ne grève les Immeubles Périmètre FDM, à l'exception des Sûretés consenties en vertu des Documents de Sûretés, des inscriptions hypothécaires dont le bénéfice sera transféré par voie de subrogation à la Masse ou qui sont, ou qui deviendront moyennant le remboursement des Crédits Bancaires Existants, sans cause, et des Privilèges pour lesquels une mainlevée a été obtenue et dont la radiation est en cours ;

(b) les Immeubles Périmètre FDM ne sont grevés d'aucune servitude autres que (i) celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme, des documents organiques des zones opérationnelles dans lesquelles sont situés les Immeubles Périmètre FDM (ZAC, lotissement, etc...), des règlements administratifs ou autres, des états descriptifs de division en volume ou en copropriété le cas échéant, et (ii) celles révélées le cas échéant dans les titres de propriété ou dans les actes de constitution de servitude communiqués au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés;



### 12.2.5 Entretien des Immeubles Périmètre FDM :

- (a) les Immeubles Périmètre FDM sont en bon état d'entretien (sous réserve des obligations des Locataires à ce titre en vertu de Baux Commerciaux) ;
- (b) les travaux effectués afin de faire en sorte que les Immeubles Périmètre FDM continuent de respecter les normes de sécurité sont, dans la mesure où ils incombent à l'Emetteur en vertu des Baux Commerciaux, correctement réalisés ;

### 12.2.6 Assurances - Sinistres :

- (a) chaque Immeuble Périmètre FDM est assuré aux termes des polices d'assurance visées l'Article 14.1 (*Souscription des assurances*), contractées auprès de compagnies d'assurance de premier rang ;
- (b) il n'existe aucun défaut de paiement des primes afférentes aux polices d'assurance devant être souscrites par l'Emetteur et aucun défaut de paiement des primes afférentes aux polices d'assurance devant, aux termes des Baux Commerciaux conclus par l'Emetteur, être souscrites par les Locataires et, si tel est le cas, l'Emetteur a effectué toutes les diligences nécessaires en vue de préserver ses droits à indemnisation au titre de ces polices d'assurance ;
- (c) aucun événement spécifique à l'Emetteur de nature à entraîner l'annulation, la résolution ou la résiliation d'une quelconque des assurances souscrites par l'Emetteur ou à donner lieu à une réduction significative de garantie n'est survenu et dont l'Emetteur aurait connaissance et n'aurait pas informé le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés ;
- (d) aucun événement spécifique à l'Emetteur de nature à entraîner l'annulation, la résolution ou la résiliation d'une quelconque des assurances souscrites par les Locataires ou à donner lieu à une réduction significative de garantie desdites assurances n'est survenu et dont l'Emetteur aurait connaissance et n'aurait pas informé le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés ;
- (e) à la connaissance de l'Emetteur, il n'existe pas de sinistres en cours relevant de l'assurance « Dommages Ouvrages » afférente aux Immeubles Périmètre FDM et pour lesquels l'Emetteur aurait la qualité de maître d'ouvrage, qui n'aient donné lieu dans les délais impartis à une déclaration auprès de la compagnie d'assurance concernée ;

**12.2.7 Baux :** (i) chacun des Baux Commerciaux conclu par l'Emetteur constitue des obligations valables du Locataire concerné et qui lui sont opposables, (ii) chacun des Baux Commerciaux conclus par l'Emetteur peut être mis en œuvre à l'encontre du Locataire concerné conformément à ses termes sous réserve des règles applicables aux droits des créanciers en général ; et (iii) chacun des Baux Commerciaux conclu par l'Emetteur prévoit un usage conforme à la destination et à l'affectation de l'Immeuble Périmètre FDM concerné et les Loyers sont assujettis à la TVA ;

### 12.3 Dates d'effet des déclarations et garanties

Sauf stipulation expresse contraire, les déclarations et garanties visées aux Articles 12.1 et 12.2 sont faites à la Date de Règlement et seront réputées réitérées, à chaque Date de Paiement d'Intérêts.

## 13. ENGAGEMENTS

Les engagements du présent Article 13 (*Engagements*) entrent en vigueur à compter de la Date de Règlement (incluse) et resteront en vigueur tant qu'un montant quelconque restera dû au titre des

## Obligations et des Documents de Financement.

Il est précisé qu'en vertu des articles 5.1 (*Engagements de faire*) et 5.2 (*Engagements de ne pas faire*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire, la Caution Hypothécaire a pris, vis-à-vis des Porteurs d'Obligations, des engagements substantiellement identiques à ceux pris par l'Emetteur en vertu des Article 13.3 (*Engagements de faire*) et 13.4 (*Engagements de ne pas faire*) ci-dessous en ce qui la concerne et en ce qui concerne les Immeubles Périmètre Otello.

Tous les rapports, documents, certificats, avis, préavis, notifications ou informations devant être remis aux Porteurs d'Obligations par l'Emetteur, ou mis à leur disposition, en application du présent Article 13 (*Engagements*) le seront par l'intermédiaire de l'Agent Payeur conformément aux termes du Contrat de Service Financier.

### 13.1 Engagements d'information

L'Emetteur s'engage vis-à-vis des Porteurs d'Obligations :

#### 13.1.1 Remise des documents comptables et financiers : à mettre à la disposition du Représentant de la Masse, de l'Agent des Sûretés et des Porteurs d'Obligations :

- (a) une copie certifiée conforme par son représentant légal de ses comptes sociaux annuels audités et certifiés (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat et les annexes), accompagnés de la copie du rapport du Commissaire aux Comptes y afférent et du rapport de gestion établi par le représentant légal de l'Emetteur, dans les cent quatre-vingt (180) jours calendaires suivant la fin de l'exercice social concerné ;
- (b) une copie certifiée conforme par son représentant légal des comptes sociaux annuels audités et certifiés (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat et les annexes) de la Caution Hypothécaire, accompagnés de la copie du rapport du Commissaire aux Comptes y afférent et du rapport de gestion établi par le gérant de la Caution Hypothécaire, dans les cent quatre-vingt (180) jours calendaires suivant la fin de l'exercice social concerné ;
- (c) une copie certifiée conforme par son représentant légal de ses comptes consolidés annuels audités et certifiés (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat et les annexes), accompagnés de la copie du rapport du Commissaire aux Comptes y afférent et du rapport de gestion établi par le représentant légal de l'Emetteur, dans les cent quatre-vingt (180) jours calendaires suivant la fin de l'exercice social concerné ;
- (d) une copie certifiée conforme par son représentant légal de ses comptes sociaux semestriels, de ses comptes consolidés semestriels et des comptes sociaux semestriels de la Caution Hypothécaire, dans les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires suivant la fin du semestre concerné ;

#### 13.1.2 Rapport de Gestion : à mettre à la disposition du Représentant de la Masse, de l'Agent des Sûretés, de l'Agent de Calcul et des Porteurs d'Obligations, au plus tard deux (2) Jours Ouvrés avant chaque Date de Paiement d'Intérêt, le Rapport de Gestion actualisé ;

#### 13.1.3 Evaluations : à mettre à la disposition du Représentant de la Masse et de l'Agent des Sûretés, les Evaluations actualisées au moment de la remise des comptes annuels visés à l'Article 13.1.1 (*Remise des documents comptables et financiers*) et au moment de la remise des comptes semestriels visés à l'Article 13.1.1 (*Remise des documents comptables et financiers*), et pour la première fois lors de la remise des comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012, étant convenu que cet engagement ne fait pas obstacle aux droits du Représentant de la Masse ou de l'Agent des Sûretés agissant sur instruction de ce dernier, de procéder ou de faire procéder, à ses frais ou aux frais des Porteurs d'Obligations, à toute

expertise ou audit des Immeubles Périmètre conformément à l'Article 13.3.1.8 (*Engagements généraux de faire / Evaluations*) ;

**13.1.4 Etat locatif :** à remettre au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés, au moment de la remise de chaque Evaluation, un état locatif détaillé selon le format joint en Annexe 3 (*Etat locatif*), comprenant, pour chaque Immeuble Périmètre, la dénomination du Locataire, la date du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre concerné, la prochaine date de congé possible, la date d'échéance dudit Bail Commercial, le montant du Loyer, la date contractuelle de paiement du Loyer, l'état des impayés avec le Locataire concerné, accompagné d'une copie de tout nouveau Bail Commercial ou avenant signé ;

**13.1.5 Notification d'événements importants :**

- (a) à notifier au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés dans les meilleurs délais la survenance de tout Evénement Significatif Défavorable ;
- (b) à notifier au Représentant de la Masse, à l'Agent des Sûretés et aux Porteurs d'Obligations, immédiatement dès qu'il en aura connaissance, de la survenance de tout événement constituant un Cas d'Exigibilité Anticipée ;
- (c) à notifier au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés dans les meilleurs délais la survenance de tout événement constituant un Cas d'Exigibilité Anticipée Potentiel ;
- (d) à confirmer au Représentant de la Masse, à l'Agent des Sûretés et/ou aux Porteurs d'Obligations, s'ils lui en font la demande, qu'aucun Cas d'Exigibilité Anticipée et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Potentiel n'est à sa connaissance survenu et ne subsiste à la date de ladite confirmation ou, si un tel cas existe à en préciser la nature et à notifier au Représentant de la Masse, sans préjudice des droits des Porteurs d'Obligations en application de l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*), les actions qu'il aura entreprises afin de remédier à cette situation ;
- (e) à informer le Représentant de la Masse, l'Agent des Sûretés, les Porteurs d'Obligations et l'Agent de Calcul, immédiatement dès qu'il en aura connaissance, de la survenance de tout événement constituant un Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire;
- (f) à informer le Représentant de la Masse, l'Agent des Sûretés, l'Agent de Calcul et les Porteurs d'Obligations, immédiatement dès qu'il en aura connaissance, de la survenance de tout événement constitutif d'un Changement de Contrôle, et, en tout état de cause, s'agissant uniquement du cas de Changement de Contrôle visé à l'alinéa (c) de la définition "Changement de Contrôle" préalablement audit Changement de Contrôle ;
- (g) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés de tout projet de cession constituant une Cession Mineure d'Immeuble avec un préavis d'au moins dix (10) jours calendaires ;
- (h) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés, dès qu'une servitude (ou le retrait d'une servitude s'il s'agit de servitudes bénéficiant au terrain d'assiette concerné) affecte de manière défavorable et significative la Valeur de Marché de l'Immeuble Périmètre concerné ou son exploitation normale ;
- (i) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés, dès qu'il en a connaissance, de tout défaut affectant la structure des Immeubles Périmètre et affectant significativement et défavorablement leur Valeur de Marché ;

**13.1.6 Information aux actionnaires :** à transmettre au Représentant de la Masse et à l'Agent des

Sûretés tout document pertinent devant être transmis à l'ensemble des actionnaires de l'Emetteur, conformément à la réglementation applicable ;

- 13.1.7 Litiges :** à notifier au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés, dès qu'il en aura connaissance, et à faire figurer dans le Rapport de Gestion, la survenance d'une action devant les juridictions judiciaires, administratives ou arbitrales ou de tout autre litige affectant un Immeuble Périmètre ou affectant l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire en relation avec un Immeuble Périmètre, qui serait susceptible d'occasionner (individuellement ou cumulativement avec d'autres procédures ou litiges, sur un même Immeuble Périmètre) une perte ou la prise en compte d'une provision d'un montant supérieur ou égal à 1.000.000 € (un million d'Euros) ;
- 13.1.8 Sinistre :** à notifier au Représentant de la Masse, à l'Agent des Sûretés et aux Porteurs d'Obligations, dès qu'il en a connaissance ou immédiatement après en avoir été informé par l'Administrateur de Biens, le Locataire concerné, ou, le cas échéant, la Caution Hypothécaire, et à faire figurer dans le Rapport de Gestion, la survenance de tout sinistre affectant un Immeuble Périmètre pouvant donner lieu au versement d'indemnités d'assurance d'un montant supérieur ou égal à 500.000 € (cinq cent mille Euros) par Immeuble Périmètre concerné et à communiquer au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés toutes informations utiles sur le suivi du règlement de ces sinistres ;
- 13.1.9 Travaux :**
- (a) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés au moment de la remise de chaque Evaluation, sur la réalisation de tous travaux de nature immobilière réalisés sur un Immeuble Périmètre donné dont le montant global excède 500.000 € (cinq cent mille Euros) hors taxes et immobilisés dans la comptabilité de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire (selon le cas) (ladite information comprenant, le cas échéant, au fur et à mesure de leur obtention, une copie du procès-verbal de la visite de la commission de sécurité donnant un avis favorable et/ou, selon la nature des travaux, l'arrêté de poursuite de l'exploitation ainsi qu'une copie de la déclaration d'achèvement et de conformité et la preuve de la conformité de l'Immeuble Périmètre concerné conformément aux dispositions des articles L. 461-1 et suivants, R. 462-9 et R. 462-10 du Code de l'urbanisme) et à faire figurer ces informations de façon résumée dans le Rapport de Gestion ;
  - (b) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés au moment de la remise de chaque Evaluation de tous travaux réalisés par un Locataire sur un Immeuble Périmètre dont le montant global excède 500.000 € (cinq cent mille Euros) par Immeuble Périmètre dont il aurait été informé, ou, le cas échéant, dont la Caution Hypothécaire aurait été informée, par le Groupe Accor (ladite information comprenant, le cas échéant, au fur et à mesure de leur obtention, une copie du procès-verbal de la visite de la commission de sécurité donnant un avis favorable et/ou, selon la nature des travaux, l'arrêté de poursuite de l'exploitation ainsi qu'une copie de la déclaration d'achèvement et de conformité et la preuve de la conformité de l'Immeuble Périmètre concerné conformément aux dispositions des articles L. 461-1 et suivants, R. 462-9 et R. 462-10 du Code de l'urbanisme) ;
- 13.1.10 Cotation :** à informer immédiatement le Représentant de la Masse, l'Agent des Sûretés et les Porteurs d'Obligations du retrait des Obligations de la négociation sur Euronext Paris ;
- 13.1.11 Information à la demande de l'Agent de Sûretés et du Représentant de la Masse :** à fournir à l'Agent des Sûretés ou au Représentant de la Masse, sur leur demande raisonnable, toute information financière en sa possession le concernant ou concernant la Caution Hypothécaire (y compris une information concernant les Immeubles Périmètre) ;

**13.1.12 Législation sur le Blanchiment** : à remettre à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse, ou à tout Porteur d'Obligations qui en fait la demande, toutes informations qui seraient demandées par un ou plusieurs Porteurs d'Obligations dans le cadre des procédures mises en place par ces derniers pour le respect de la Législation sur le Blanchiment ;

**13.1.13 Existence - statuts** : en cas de modification des statuts, à remettre dans les meilleurs délais au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés un exemplaire original d'un extrait K-Bis à jour relatif à l'Emetteur et une copie de ses statuts à jour certifiée conforme par le représentant légal de l'Emetteur ;

**13.1.14 Dépenses opérationnelles** : à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés dès lors que le montant des charges afférant aux Immeubles Périmètre FDM ou aux Immeubles Périmètre Otello (selon le cas) excède un montant égal à 4.25% des Loyers hors taxe, et à justifier au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés ce dépassement ;

**13.1.15 Partenariat Accor** : à communiquer au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés, dans les meilleurs délais, tout avenant au Partenariat Accor concernant les Immeuble Périmètre ;

## **13.2 Engagements financiers**

L'Emetteur s'engage vis-à-vis des Porteurs d'Obligations :

**13.2.1 Remise des Certificats de Calcul** : à remettre au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés:

- (a) au moment de la remise des comptes annuels visés à l'Article 13.1.1 (*Remise des documents comptables et financiers*) et pour la première fois lors de la remise des comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012, un Certificat de Calcul signé par le représentant légal de l'Emetteur et contresigné par son Commissaire aux Comptes et certifiant l'exactitude du calcul des Ratios Financiers pour la Période de Test écoulée ;
- (b) au moment de la remise des comptes semestriels visés à l'Article 13.1.1 (*Remise des documents comptables et financiers*) et pour la première fois lors de la remise des comptes semestriels relatifs au semestre clos le 30 juin 2013, un Certificat de Calcul signé par le représentant légal de l'Emetteur et certifiant l'exactitude du calcul des Ratios Financiers pour la Période de Test écoulée ;

**13.2.2 Calcul des Ratios Financiers** : à calculer les Ratios Financiers sur la base des principes de valorisation pratiqués à la Date de Règlement lesquels devront être appliqués de manière constante pendant toute la durée des Obligations, étant convenu que si, à une Date de Test donnée, un Immeuble Périmètre a subi un sinistre, la Valeur de Marché de cet Immeuble Périmètre pour les besoins du calcul du Ratio LTV Périmètre sera égale, pendant la période de reconstruction ou de remise en état, à celle résultant de la dernière Evaluation réalisée avant la survenance du sinistre ;

**13.2.3 Respect des Ratios Financiers** : à maintenir, à tout moment :

- (a) un Ratio LTV Consolidé inférieur ou égal à 65 % (soixante-cinq pour cent) ;
- (b) un Ratio LTV Périmètre inférieur ou égal à 65 % (soixante-cinq pour cent) ;
- (c) un Ratio ICR Consolidé supérieur ou égal à 200 % (deux cent pour cent) ; et
- (d) un Ratio ICR Périmètre supérieur ou égal à 200 % (deux cent pour cent).

### 13.3 Engagements de faire

L'Emetteur s'engage vis-à-vis des Porteurs d'Obligations en ce qui le concerne et en ce qui concerne les Immeubles Périmètre FDM uniquement :

#### 13.3.1 Engagements généraux de faire

**13.3.1.1 Existence :** à faire tout ce qui est nécessaire pour maintenir son existence sociale ;

**13.3.1.2 Activité :** à maintenir son centre des intérêts principaux en France ;

**13.3.1.3 Statuts :** à respecter les conditions et restrictions (s'il y en a) imposées par ses statuts ;

**13.3.1.4 Obligations *pari passu* :** à faire en sorte que ses obligations au titre des Document de Financement, pour celles qui ne seraient pas privilégiées en vertu des Documents de Sûretés, viennent au moins *pari passu* avec son Endettement chirographaire et non subordonné, à l'exception des obligations qui sont privilégiées par l'effet de la loi ;

#### 13.3.1.5 Maintien des autorisations gouvernementales et administratives :

(a) à obtenir ou faire en sorte que soient obtenus, à maintenir en vigueur et respecter l'ensemble des autorisations, accords, approbations, actes ou décisions émanant d'une administration, d'autorités publiques ou de tribunaux, nécessaires à la conduite de ses activités (autres que celles et ceux relatives(relatifs) aux Immeubles Périmètre FDM pour lesquelles(lesquels) des engagements spécifiques sont pris ci-après) ; et

(b) à effectuer tous les actes et démarches qui s'avèreraient nécessaires au titre de toute loi ou réglementation applicable (i) pour l'exécution de toutes ses obligations au titre des Documents de Financement, (ii) pour assurer la validité et l'opposabilité des Documents de Financement et (iii) pour lui permettre de conduire ses activités ;

**13.3.1.6 Respect des lois et règlements :** à respecter, en tous points substantiels, l'ensemble des dispositions, législatives, réglementaires et administratives qui lui sont applicables et les jugements auxquels il est soumis (autres que celles et ceux relatives(relatifs) aux Immeubles Périmètre FDM pour lesquelles(lesquels) des engagements spécifiques sont pris ci-après) ;

#### 13.3.1.7 Etablissement des documents comptables et financiers :

(a) à préparer ses bilans, comptes de résultat, et autres documents comptables et les bilans et comptes de résultats consolidés du Groupe FDM en conformité avec les dispositions légales, les principes comptables et les pratiques généralement acceptés en France, ou, le cas échéant, les normes IFRS (ou en ce qui concerne, le cas échéant, les membres du Groupe FDM immatriculés hors de France, en conformité avec les principes comptables et les pratiques généralement acceptés dans leurs pays respectifs) et à les appliquer de façon cohérence et avec constance pour chaque exercice ;

(b) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés de tout changement apporté aux principes comptables appliqués pour l'établissement des états financiers et documents comptables sociaux et/ou consolidés de l'Emetteur et de la Caution Hypothécaire à la Date de Règlement, et, à proposer au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés dans les meilleurs délais les modifications à apporter aux modalités de calcul et/ou aux définitions des Ratios Financiers afin de tenir compte dudit changement ;

**13.3.1.8 Evaluations :** à permettre au Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier de procéder ou faire procéder, aux frais des Porteurs d'Obligations, à tout moment, sous réserve d'en informer préalablement l'Emetteur moyennant un préavis

raisonnable, à toute expertise ou audit concernant les Baux Commerciaux, le Partenariat Accor et/ou les Immeubles Périmètre ;

#### **13.3.1.9 Impôts :**

- (a) à établir conformément aux lois et règlements applicables, les liasses, déclarations et autres documents relatifs à tous Impôts dont il est redevable (y compris ceux dont il est redevable en raison de la propriété et de l'exploitation des Immeubles Périmètre FDM), et à les déposer dans les délais requis auprès des autorités compétentes ;
- (b) à payer l'ensemble des Impôts dus par lui dans les délais prévus par la réglementation applicable (sauf si ledit paiement est contesté de bonne foi, peut être légalement reporté et si une provision adéquate a été dûment comptabilisée)
- (c) le cas échéant, à effectuer toutes les demandes de remboursement de TVA, dans les délais prévus par les autorités fiscales, en bonne et due forme et en conformité avec les réglementations applicables ;
- (d) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés de toute réclamation de l'administration fiscale ou sociale à son encontre dont le montant excéderait un million d'Euros (1.000.000 €) ou qui pourrait constituer un Evénement Significatif Défavorable ;
- (e) d'une façon générale, à respecter ses obligations au titre des dispositions et réglementations fiscales qui lui sont applicables ;

**13.3.1.10 Bonne gestion :** à gérer ou à veiller à ce que ses Actifs (autres que les Immeubles Périmètre FDM) soient gérés en bon père de famille et à gérer sa trésorerie dans un objectif de liquidité et de prudence ;

**13.3.1.11 Visite des Immeubles Périmètre FDM :** à permettre au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier de visiter les Immeubles Périmètre FDM, sous réserve d'avoir reçu un préavis de dix (10) jours calendaires au moins et sous réserve du respect des droits des Locataires au titre des Baux Commerciaux ;

### **13.3.2 Engagements de faire propres aux Immeubles Périmètre FDM**

**13.3.2.1 Respect des lois et règlements :** à respecter, en tous points substantiels, l'ensemble des lois et règlements en vigueur en matière d'urbanisme, de construction, d'environnement, d'installations classées, d'exploitation, d'affectation, d'hygiène et de sécurité et d'établissements recevant du public qui sont applicables aux Immeubles Périmètre FDM, étant convenu que dans l'hypothèse où des irrégularités seraient avérées et seraient de nature à remettre en cause l'exploitation d'un Immeuble Périmètre FDM considéré, l'Emetteur s'engage, sans préjudice du respect des niveaux de Ratios Financiers prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), à faire ses meilleurs efforts pour qu'il soit remédié auxdites irrégularités dans les meilleurs délais et au plus tard dans les douze (12) mois à compter de la connaissance de l'irrégularité, ou tout délai plus court qui serait imposé par une administration compétente, et au plus tard 6 mois avant la Date d'Echéance des Obligations ;

#### **13.3.2.2 Sûretés :**

- (a) à faire en sorte que les Sûretés consenties par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des Documents de Financement viennent en premier rang et sans concours et soient valables, opposables et susceptibles d'exécution pendant toute la durée des Obligations ;
- (b) à respecter ses engagements au titre des Documents de Sûretés ;

- (c) à prendre toute mesure et signer tout document ou acte, raisonnablement requis ou qui pourra être raisonnablement requis par le Représentant de la Masse ou l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier, en vue d'établir la preuve, de constituer, de rendre opposables et exécutoires, de préserver ou de modifier les Documents de Sûretés ;

**13.3.2.3 Entretien des Immeubles Périmètre FDM :** à maintenir en bon état de réparation et d'entretien, conformément aux usages de la profession et aux réglementations applicables, les Immeubles Périmètre FDM (sous réserve des obligations des Locataires à ce titre en vertu des Baux Commerciaux) ;

**13.3.2.4 Assurances :**

- (a) à assurer, et/ou à veiller à ce que les Locataires assurent, les Immeubles Périmètre FDM aux termes de polices d'assurance contractées auprès de compagnies d'assurance de premier rang, pour des montants habituels dans son Domaine d'Activité et conformément à la pratique des sociétés engagées dans des activités similaires en ce inclus les assurances visées à l'Article 14.1 (*Souscription des assurances*) ;
- (b) à respecter ses obligations au titre de l'Article 14 (*Assurances*) ;

**13.3.2.5 Baux :**

- (a) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés de tout défaut de paiement des Loyers au titre d'un Bail Commercial conclu par l'Emetteur supérieur à cent mille Euros (100.000 €) ;
- (b) à notifier dans les meilleurs délais au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés et au plus tard trente (30) jours calendaires à compter de la date à laquelle l'Emetteur en aura eu connaissance (i) la résiliation, résolution, annulation ou la violation significative par lui-même, le Locataire ou une tierce partie d'un Bail Commercial, d'une garantie de paiement y afférente ou de tout autre contrat significatif afférent à un Immeuble Périmètre FDM, dans la mesure où cette résiliation, résolution, annulation ou violation serait susceptible de constituer un Evénement Significatif Défavorable, et (ii) le départ effectif d'un Locataire ;
- (c) sans préjudice de stipulations de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*) à conclure tout Bail Commercial à des conditions normales de marché avec un ou plusieurs Locataire(s) de bonne réputation dont la surface financière (après prise en compte des garanties de paiement du loyer consenties le cas échéant par un Affilié du Locataire concerné ou tout tiers) est cohérente avec les Loyers prévus aux termes du Bail Commercial concerné ; et dans ce cas, à communiquer au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés une copie certifiée conforme de tout nouveau Bail Commercial et de toute sûreté personnelle qui y est accessoire, et, le cas échéant, à conclure dans les meilleurs délais le Nantissement de Créances de Loyers préparé par l'Agent des Sûretés et validé par le Représentant de la Masse ;
- (d) à respecter les termes et conditions des Baux Commerciaux, à veiller à ce que les Locataires respectent les termes et conditions des Baux Commerciaux dans tous leurs éléments significatifs et à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés en cas de non respect par un Locataire de ses obligations significatives au titre d'un Bail Commercial ;
- (e) à préserver (et/ou à faire en sorte que l'Administrateur de Biens préserve) ses droits au paiement des Loyers à l'égard des Locataires ;



- (f) à faire ses meilleurs efforts pour que chaque Locataire exploite l'Immeuble Périmètre FDM concerné conformément aux termes du Bail Commercial concerné, dans le respect des réglementations applicables à l'activité exercée par le Locataire ;

#### **13.3.2.6 Gestion des Immeubles Périmètre FDM :**

- (a) à gérer ou à veiller à ce que les Immeubles Périmètre FDM soient gérés en bon père de famille ;
- (b) à communiquer au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés, dans les plus brefs délais, la copie de tout avenant relatifs au Contrat d'Administration de Biens relatif aux Immeubles Périmètre FDM ;
- (c) à informer immédiatement le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés de tout changement du mode de facturation et de perception des Loyers, étant convenu en tout état de cause que si les Loyers sont collectés par l'Administrateur de Biens, l'Emetteur sera tenu de consentir au profit du Représentant de la Masse pour le compte de celle-ci un nantissement sur les créances de restitution des loyers qu'il détient à l'encontre de l'Administrateur de Biens dans les mêmes termes et conditions que le Nantissement des Créances de Loyers FDM ;

#### **13.4 Engagements de ne pas faire**

L'Emetteur s'engage vis-à-vis des Porteurs d'Obligations en ce qui le concerne et en ce qui concerne les Immeubles Périmètre FDM uniquement :

##### **13.4.1 Engagements généraux de ne pas faire**

**13.4.1.1 Intérêt social :** à ne pas conclure de convention contraire à son objet ou à son intérêt social ;

**13.4.1.2 Existence - Statuts :** à ne pas modifier l'une quelconque des stipulations de ses statuts dans un sens qui affecterait défavorablement sa capacité à respecter ses obligations financières au titre des Obligations ;

**13.4.1.3 Activité :** à ne pas modifier son Domaine d'Activité ;

**13.4.1.4 Etablissement des documents comptables et financiers :** à ne pas modifier les principes comptables appliqués par lui à la Date de Règlement (tels qu'actualisés le cas échéant) sans l'accord préalable et écrit du Représentant de la Masse ou de l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier d'une manière qui soit susceptible d'affecter la compréhension par les Porteurs d'Obligations de ces documents, leur appréciation de l'évolution de la situation financière de l'Emetteur, de la Caution Hypothécaire et du Groupe FDM au travers de ces documents, sauf si ces modifications sont rendues nécessaires en vertu de la loi ou de la modification des principes comptables applicables ;

##### **13.4.1.5 Endettement - Prêts :**

- (a) à ne pas accorder de crédits ou de prêts sous quelque forme que ce soit et de quelque nature que ce soit, y compris sous forme de garantie, à quelque personne physique ou morale que ce soit, à l'exception :
- (i) des délais de paiement (notamment tous crédit-vendeur) octroyés dans le cadre de son activité et à des conditions normales de marché ;
  - (ii) des prêts intragroupes entre entités du Groupe FDM ;

- (iii) des placements de trésorerie en bon père de famille et la souscription de tous contrats de couverture ;
- (b) (i) à ne pas mettre en défaut la Caution Hypothécaire au titre d'un prêt, d'un crédit ou d'une avance qui lui aurait été consenti(e) par l'Emetteur (autre que le Prêt Otello) et (ii) tant qu'une quelconque somme due par l'Emetteur au titre des Documents de Financement est exigible et demeure impayée, à ne pas demander de paiement, ni accepter le paiement d'une quelconque somme due par la Caution Hypothécaire au titre d'un prêt, d'un crédit ou d'une avance qui lui aurait été consenti(e) par l'Emetteur (autre que le Prêt Otello) ; en tant que de besoin, cette obligation ne fera pas obstacle à la faculté pour l'Emetteur, pendant toute la durée des Obligations, de demander et/ou accepter le paiement de toutes sommes dues par la Caution Hypothécaire au titre d'un prêt, d'un crédit ou d'une avance qui lui aurait été consenti(e) par l'Emetteur (autre que le Prêt Otello) dès lors que l'Emetteur sera à jour de ses obligations de paiement envers les Porteurs d'Obligations ;
- (c) à ne pas modifier les termes et conditions du Contrat de Prêt Otello et à ne pas consentir à des remboursements ou d'abandon de créances au titre du Prêt Otello, non prévus selon les termes et conditions dudit contrat en vigueur à la Date de Règlement ;

**13.4.1.6 Actes de dispositions** : sous réserve de l'application des stipulations des Articles 5.2.2 (*Remboursement anticipé obligatoire*) et 11.1 (*Substitution*), à ne pas céder, transférer, abandonner ou autrement disposer de tout ou partie des Actifs Objets des Sûretés ;

**13.4.1.7 Sûretés** : à ne pas laisser subsister et à ne pas consentir, tant comme débiteur principal que comme caution ou garant de Privilèges et à n'octroyer aucune garantie ou sûreté personnelle sur ses Actifs autres que les Sûretés consenties par l'Emetteur ;

#### **13.4.2 Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM**

**13.4.2.1 Sûretés** : à ne pas modifier la nature, le rang ou l'assiette des Sûretés consenties par l'Emetteur ni des sûretés et autres garanties accessoires aux créances faisant l'objet des Nantissements de Créances consentis par l'Emetteur ;

#### **13.4.2.2 Baux** :

- (a) à ne pas modifier l'une quelconque des stipulations des Baux Commerciaux, dès lors que la modification concernée est de nature à affecter de façon défavorable et significative sa capacité à satisfaire ses engagements financiers au titre des Obligations ;
- (b) à ne pas résilier ni accepter une résiliation des Baux Commerciaux conclus sur les Immeubles Périmètre FDM, sauf si concomitamment à la résiliation en question l'Emetteur conclut un Nouveau Bail Accor ou un Autre Bail Commercial dans les conditions définies à l'alinéa (c) ci-dessous ;
- (c) à ne pas céder ni accepter la cession d'un Bail Accor (en ce compris par voie de cession par Accor de sa participation dans les titres du Locataire concerné ou par voie de cession de fonds de commerce) et à ne pas conclure de nouveau bail ou de contrat de location gérance avec un preneur ou exploitant qui ne soit pas une entité appartenant au Groupe Accor, à l'exception du transfert et/ou de la conclusion et/ou du renouvellement des baux suivants (les "**Autres Baux Commerciaux**") :
  - (i) tout transfert d'un Bail Accor (en ce compris par voie de cession par Accor de sa participation dans les titres du Locataire concerné), à une entité n'appartenant pas au Groupe Accor mais ayant repris l'exploitation de l'Immeuble Périmètre FDM

concerné sous enseigne "Accor" (en ce compris tout renouvellement de ce bail postérieurement à son transfert), ou

- (ii) toute conclusion, à la date d'expiration d'un Bail Accor Initial ou de façon anticipée, d'un bail commercial régis par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce (et les dispositions non codifiées toujours en vigueur du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953), avec une entité n'appartenant pas au Groupe Accor mais ayant repris l'exploitation de l'Immeuble Périmètre FDM concerné sous enseigne "Accor", pour une durée allant au-delà de la Date d'Echéance des Obligations, et substantiellement selon les mêmes termes que le Bail Accor Initial, ou
- (iii) tout transfert d'un Bail Accor, substantiellement selon les termes et conditions d'origine, dans le cadre d'une cession du fonds de commerce qui était exploité dans l'Immeuble Périmètre FDM concerné par la Filiale Accor qui avait conclu ledit Bail Accor, au profit d'une entité n'appartenant pas au Groupe Accor mais jouissant d'une réputation équivalente à la Filiale Accor concernée et présentant notamment la même capacité à générer du chiffre d'affaires sur l'Immeuble Périmètre FDM concerné, ce dont l'Emetteur devra préalablement justifier à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, à la satisfaction de ce dernier (en ce compris tout renouvellement de ce bail postérieurement à son transfert),

à condition, dans chacun des cas visés aux alinéas (i) à (iii) ci-dessus, que :

- (w) l'Emetteur consent concomitamment aux transferts et/ou à la conclusion des Autres Baux Commerciaux, un nantissement de créances sur toutes les créances détenues par lui au titre desdits baux (y compris au titre de toute garantie de paiement y relative) dans les mêmes termes et conditions que les Nantissement de Créances de Loyers FDM, et autorise le Représentant de la Masse à notifier ledit nantissement dès la date de signature de l'acte de nantissement de créances concerné,
- (x) l'Emetteur souscrit concomitamment aux transferts et/ou à la conclusion des Autres Baux Commerciaux, une assurance "pertes de loyers" satisfaisant les conditions posées à l'Article 14.1 (*Souscription des assurances*), consent un nantissement de créances sur toutes les indemnités détenues par lui au titre de cette assurance, et autorise le Représentant de la Masse à notifier ledit nantissement dès la date de signature de l'acte de nantissement de créances concerné, et
- (y) à tout moment, le montant cumulé des Quotes-Parts Immeubles allouées aux Immeubles Périmètre faisant l'objet d'un Autre Bail Commercial soit inférieur ou égal un montant égal à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission, étant convenu que si, à une date donnée, le transfert, la conclusion ou le renouvellement d'un bail porte le montant cumulé des Quotes-Parts Immeubles allouées aux Immeubles Périmètre faisant l'objet d'un Autre Bail Commercial (telle que recalculée, le cas échéant, en application de l'Article 5.3.5), à un montant supérieur à un montant égal à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission, l'Emetteur devra en informer le Représentant de la Masse, lequel devra alors convoquer immédiatement une assemblée générale des Porteurs d'Obligations afin de déterminer s'ils acceptent le transfert, la conclusion ou le renouvellement du bail en question ou, s'ils exigent, au choix de l'Emetteur, le remboursement anticipé partiel des Obligations En Circulation conformément aux stipulations de l'Article 5.2.2.2 (e) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de conclusion, de renouvellement ou de transfert d'un Bail Commercial au profit d'une entité n'appartenant pas au Groupe Accor*) ou alternativement une Substitution.

Il est convenu que si l'Immeuble Périmètre FDM concerné par une cession de fonds de commerce visée à l'alinéa (iii) ci-dessus a, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché, unitaire, supérieure à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, sera tenu d'apprécier le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui auront été présentés par l'Emetteur en application dudit alinéa (iii) conformément aux instructions de la Majorité des Porteurs. Pour ce faire, le Représentant de la Masse devra, dès réception des justificatifs, convoquer immédiatement une assemblée générale afin de déterminer les instructions de la Majorité des Porteurs, puis, communiquer lesdites instructions à l'Agent des Sûretés dès que possible après leur adoption.

- (d) à ne pas opérer de compensation et à ne pas permettre à un Locataire d'opérer une compensation entre une créance que ce Locataire détiendrait à l'encontre de l'Emetteur au titre d'un Bail Commercial et une somme quelconque due par lui à l'Emetteur au titre du Bail Commercial concerné et toute autre somme qui serait due par l'Emetteur au Locataire au titre du Bail Commercial concerné ou à tout autre titre ;

#### **13.4.2.3 Gestion des Immeubles Périmètre FDM :**

- (a) à ne pas confier la gestion des Immeubles Périmètre FDM à une entité autre que l'Emetteur ou un Affilié de l'Emetteur, sans l'accord préalable et écrit du Représentant de la Masse ou de l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier (cet accord ne pouvant être refusé sans juste motif) ;
- (b) à ne pas changer d'Administrateur de Biens sans en informer au préalable le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés ;

#### **13.4.2.4 Fusions - Opérations de restructuration :**

- (a) à ne pas absorber ou fusionner avec la Caution Hypothécaire ;
- (b) sans préjudice des stipulations du paragraphe (a) ci-dessus, à ne pas fusionner avec une quelconque autre entité ou se scinder, ou faire l'objet d'une restructuration juridique de quelque nature que ce soit, entraînant la disparition de l'Emetteur.

### **14. ASSURANCES**

#### **14.1 Souscription des assurances**

##### **14.1.1 Assurances multirisques**

L'Emetteur s'engage à faire en sorte que chacun des Immeubles Périmètre FDM soit couvert par une police d'assurance "*multirisques propriétaire*". Cette police sera souscrite soit par l'Emetteur, soit par Accor (ou la Filiale Accor concernée) pour le compte de l'Emetteur, soit par le syndic de copropriété pour les Immeubles Périmètre FDM soumis au régime de la copropriété, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance de premier rang pour des montants habituels dans le Domaine d'Activité de l'Emetteur. Il est rappelé qu'à la Date de Règlement, l'intégralité des Immeubles Périmètre FDM sont couverts par le programme d'assurances Accor.

Toute police d'assurance devra couvrir le ou les Immeuble(s) Périmètre FDM concerné(s) y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements et équipements (pourvu qu'ils soient la propriété de l'Emetteur), et permettre à tout moment la reconstruction en valeur à neuf ou remplacement à l'identique et la mise en conformité de l'Immeuble Périmètre FDM concerné, à la suite de tous dégâts causés notamment par l'incendie, la foudre, les explosions, les catastrophes naturelles, notamment les cyclones, tornades, tempêtes, ouragans, la neige sur toiture, la grêle, les calories et frigories, les fumées, les actes de vandalisme et de malveillance, les attentats, les chutes d'aéronefs et objets aériens, les chocs de véhicules appartenant à un tiers, les dommages électriques, les dégâts des

eaux, les dommages liés à la circulation des fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de terrorisme, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires.

Cette police sera complétée, si le locataire n'est plus une Filiale Accor, par une police couvrant la garantie "*Responsabilité civile Propriétaire-non occupant*" et par une garantie "*Pertes de Loyers*" pour une durée de trente-six (36) mois couvrant notamment toute réduction totale ou partielle de Loyers jusqu'à la relocation effective de l'Immeuble Périmètre FDM concerné. Toutefois, tant qu'Accor ou une Filiale Accor restera Locataire d'un Immeuble Périmètre FDM, la garantie "*Responsabilité civile Propriétaire-non occupant*" sera souscrite par Accor ou toute Filiale Accor pour le compte de l'Emetteur, et Accor (ou toute Filiale Accor) sera tenu du paiement des Loyers conformément aux termes des Baux Commerciaux, pendant la période de reconstruction/remise en état d'un Immeuble Périmètre FDM (cette dernière ne pouvant toutefois excéder deux (2) ans).

Seront également garantis les honoraires d'expert, les frais de démolition et de déblai consécutifs à un sinistre ainsi que le montant des primes de la police d'assurance "*Dommages Ouvrage*", qui serait à souscrire à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état de l'Immeuble Périmètre FDM concerné.

En cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution de ses obligations au titre du présent Article, le Représentant de la Masse se réserve le droit de souscrire lui-même une police "*multirisques propriétaire*" et d'en refacturer les primes à l'Emetteur.

#### **14.1.2 Assurances relatives aux travaux**

L'Emetteur s'engage à faire en sorte que pendant la période de réalisation de tous travaux entrant dans le champ d'application de l'assurance "dommage-ouvrage", l'Immeuble Périmètre FDM concerné par les travaux soit couvert par des polices d'assurance souscrites auprès de compagnies d'assurance de premier rang pour les risques suivants et selon les termes et conditions habituels :

- une police d'assurance "dommage-ouvrage" ;
- une police d'assurance "CNR" (Constructeur Non Réalisateur) ;
- une police tous risques chantier (TRC) ;
- une police d'assurance responsabilité civile maître d'ouvrage.

#### **14.2 Engagements relatifs aux assurances**

L'Emetteur s'engage vis-à-vis des Porteurs d'Obligations, tant qu'un montant quelconque restera dû au titre des Obligations et des Documents de Financement :

- (i) à maintenir ou faire en sorte que soient maintenues, les garanties susvisées auprès de la compagnie d'assurance concernée, à faire payer par Accor (ou la Filiale Accor concernée) à leur date d'échéance les primes (et le cas échéant les surprimes) dues, et à en justifier au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés dès le paiement effectué, le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier étant d'ores et déjà autorisés par l'Emetteur à procéder à toutes vérifications utiles ;
- (ii) à ne pas modifier ou résilier en tout ou partie des polices d'assurance "*multirisques*" ;
- (iii) à l'échéance d'une police d'assurance, à informer l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse préalablement à la souscription de toute nouvelle police d'assurance et à en fournir une copie, certifiée conforme par le représentant légal de l'Emetteur, à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse ;

- (iv) annuellement, dans un délai de soixante (60) jours calendaires suivant l'échéance des polices, à transmettre à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, une attestation, sans biffure ni rature d'aucune sorte, délivrée par la compagnie d'assurance confirmant que les polices sont toujours en vigueur, que les primes d'assurances ont été réglées à bonne date ; ladite attestation devant être revêtue du cachet et de la signature de la compagnie d'assurance concernée ;
- (v) à effectuer toute déclaration au titre de toute police d'assurance (et notamment au titre de toute police "*dommage-ouvrage*") auprès de la compagnie d'assurance concernée dans les délais et selon les formes contractuellement ou légalement prescrites au titre de tout sinistre affectant un Immeuble Périmètre FDM et dont il aurait connaissance ; et le cas échéant, à exercer tous les recours résultant de la mise en œuvre de toute police "*dommage-ouvrage*" ; et
- (vi) à faire ses meilleurs efforts afin de préserver ses droits et ceux des Porteurs d'Obligations au titre des polices d'assurance visées ci-dessus, notamment en cas de litiges.

#### **14.3 Transfert des droits à indemnité en cas de sinistre**

- (A) En cas de sinistre affectant un Immeuble Périmètre FDM, les sommes dues par la compagnie d'assurance concernée au titre de la police "*multirisque*" (à l'exception, le cas échéant, des indemnités "pertes de loyers") seront versées sur le Compte de la Masse, en application de la Délégation d'Assurances FDM, sans le concours et hors la présence de l'Emetteur, à concurrence de la créance des Porteurs d'Obligations, en principal, intérêts, commissions, primes, accessoires, indemnités et autres accessoires au titre des Obligations.
- (B) Les indemnités d'assurance reçues sur le Compte de la Masse, en vertu de la Délégation d'Assurance FDM seront affectées conformément aux stipulations de l'Article 5.2.2.2 (d) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un sinistre*).

#### **14.4 Notification à la compagnie d'assurance**

Le Notaire rédacteur de l'Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire notifiera aux compagnies d'assurance auprès desquelles sont souscrites les polices d'assurance multirisques mentionnées ci-dessus, avec opposition au paiement de toutes indemnités, l'existence des Sûretés Réelles Immobilières consenties par l'Emetteur, afin d'assurer aux Porteurs d'Obligations, en cas de sinistre, notamment, le bénéfice de la délégation légale prévue par les dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances.

Une telle notification sera renouvelée par le notaire détenteur de la minute du Contrat de Souscription en cas de changement de compagnie d'assurance ou de police d'assurance afin d'assurer aux Porteurs d'Obligations, tant qu'il reste des Obligations en Circulation, le bénéfice de la délégation légale précitée. A ce titre l'Emetteur devra communiquer audit notaire les références et la copie de la nouvelle police souscrite.

## 15. EXIGIBILITE ANTICIPEE

### 15.1 Cas d'Exigibilité Anticipée

#### 15.1.1 Cas d'Exigibilité Anticipée Général

Chacun des événements figurant au présent paragraphe constitue un Cas d'Exigibilité Anticipée Général (quelle qu'en soit la cause) à savoir :

- 15.1.1.1 Défaut de paiement** : le défaut de paiement par l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou toute autre partie aux Documents de Financement (autre qu'une Partie Financière), à sa date d'exigibilité (normale ou anticipée), de tout montant dû par l'un d'eux au titre des Obligations et, plus généralement au titre des Documents de Financement, sauf si ce défaut de paiement est imputable à un retard technique ou un erreur administrative et si, dans ces deux cas, le paiement est effectué dans un délai de deux (2) Jours Ouvrés suivant ladite date d'exigibilité anticipée ; ou
- 15.1.1.2 Non respect des Ratios Financiers** : l'un quelconque des Ratios Financiers ne respecte pas les niveaux prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), sauf s'il y est remédié conformément aux stipulations des Modalités ; ou
- 15.1.1.3 Non respect d'un engagement** : le non respect ou le manquement par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire à l'un quelconque de leurs engagements ou obligations au titre d'un Document de Financement auquel ils sont respectivement parties, à l'exception des engagements visés aux l'Article 15.1.1.2 ci-dessus et 15.1.2.1 ci-dessous, sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de quarante (40) jours calendaires suivant la date du non respect ou du manquement ; étant précisé qu'aucun délai ne sera accordé pour remédier à un manquement à un engagement de ne pas faire ; ou
- 15.1.1.4 Inexactitude des déclarations et garanties** : une déclaration ou une garantie faite ou donnée ou réputée réitérée par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire dans un Document de Financement, est ou s'avère inexacte à la date à laquelle elle a été faite ou, le cas échéant, réitérée, à l'exception des déclarations et garanties visées à l'Article 15.1.2.2 ci-dessous, sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de quarante (40) jours calendaires suivant la date à laquelle elle a été faite ou, le cas échéant, réitérée ; ou
- 15.1.1.5 Défaut croisé** : le défaut de paiement à bonne date, par l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou une Filiale de l'Emetteur dont le total du bilan représentant plus de 20.000.000 € (vingt millions d'Euros), d'une ou plusieurs dettes financières devenues certaines, liquides et exigibles, pour un montant, unitaire ou cumulé, supérieur à 5.000.000 € (cinq millions d'Euros), sauf si (i) ce défaut de paiement résulte d'une déclaration de l'exigibilité anticipée d'une dette financière en raison de la survenance d'un cas de défaut ou cas d'exigibilité anticipée autre qu'un défaut de paiement d'une somme due à sa date d'exigibilité anticipée, et si (ii) l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou la Filiale de l'Emetteur concernée a contesté en justice et de bonne foi l'exigibilité anticipée de ladite dette financière, auquel cas le défaut de paiement concerné ne constituera pas un Cas d'Exigibilité Anticipée Général tant qu'une décision judiciaire exécutoire n'aura pas été rendue ; ou
- 15.1.1.6 Défaut de paiement d'une dette commerciale** : le défaut de paiement à bonne date par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire d'une ou plusieurs dettes commerciales d'un montant unitaire ou cumulé supérieur à 5.000.000 € (cinq millions d'Euros), sauf si l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire, selon le cas, a contesté en justice et de bonne foi l'exigibilité de ladite ou desdites dettes, auquel cas le défaut de paiement concerné ne constituera pas un Cas d'Exigibilité Anticipée Général tant qu'une décision judiciaire exécutoire n'aura pas été rendue ; ou

**15.1.1.7 Manquement à une décision juridictionnelle, administrative ou sentence arbitrale :** l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire est défaillant dans l'exécution, dans les délais requis, d'une décision juridictionnelle exécutoire, d'une décision administrative exécutoire ou d'une sentence arbitrale exécutoire (autre que celles visées aux Articles 15.1.1.5 et 15.1.1.6 ci-dessus) dont l'exécution est demandée et condamnant l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) au paiement d'un montant égal ou supérieur à 1.000.000 € (un million d'Euros) ; ou

**15.1.1.8 Illégalité, défaut de validité et de caractère exécutoire :** l'un quelconque des Documents de Financement (autres que les Documents de Sûretés) auquel l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire est partie, cesse d'être un engagement valable, en tout ou en partie, cesse d'être exécutoire, ou est ou devient, en tout ou en partie, illégal, inapplicable inopposable, caduc, nul, résolu ou invalide ou, de manière générale, cesse de produire ses pleins effets, sans qu'il y soit remédié de façon satisfaisante pour le Représentant de la Masse, après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de quarante (40) jours calendaires ; ou

**15.1.1.9 Réserve des Commissaires aux Comptes :**

- (a) les Commissaires aux Comptes de l'Emetteur refusent de certifier les comptes consolidés annuels ou les comptes sociaux de l'Emetteur ou émettent une ou plusieurs réserves *au sens des normes des commissaires aux comptes* (autres qu'une réserve de nature technique n'ayant aucune incidence sur la sincérité des comptes ou sur les Ratios Financiers) sur les comptes consolidés annuels ou les comptes sociaux de l'Emetteur lorsque ces réserves portent sur un fait susceptible d'avoir un impact défavorable et significatif sur la situation financière, les actifs, le patrimoine ou l'activité de l'Emetteur ; ou
- (b) les Commissaires aux Comptes de la Caution Hypothécaire refusent de certifier les comptes sociaux de la Caution Hypothécaire ou émettent une ou plusieurs réserves *au sens des normes des commissaires aux comptes* (autres qu'une réserve de nature technique n'ayant aucune incidence sur la sincérité des comptes ou sur les Ratios Financiers) sur les comptes sociaux de la Caution Hypothécaire lorsque ces réserves portent sur un fait susceptible d'avoir un impact défavorable et significatif sur la situation financière, les actifs, le patrimoine ou l'activité de la Caution Hypothécaire ; ou

**15.1.1.10 Procédure Collective :** l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou une Filiale de FDM dont le total du bilan représente plus de 20.000.000 € (vingt millions d'Euros) fait l'objet d'une Procédure Collective ; ou

**15.1.1.11 Perte du régime fiscal SIIC :** l'Emetteur perd définitivement le bénéfice du régime fiscal de faveur de l'article 208 C à 208 C ter du Code général des impôts, sauf si :

- (i) cette perte résulte d'une réforme législative ou réglementaire dudit statut le supprimant ; ou
- (ii) l'Emetteur bénéficie des ressources propres lui permettant de s'acquitter du paiement de tous impôts et pénalités dont il pourrait être redevable en suite de la perte dudit régime de faveur et en justifie au Représentant de la Masse ;

**15.1.1.12 Evénement Significatif Défavorable :** un Evénement Significatif Défavorable survient sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de quarante-cinq (45) jours calendaires suivant la date de la notification qui en aurait été faite par l'Emetteur au Représentant de la Masse ; ou



**15.1.1.13 Cession d'Immeubles Périmètre** : le montant nominal cumulé des Obligations En Circulation remboursé par anticipation depuis la Date de Règlement en raison d'une cession d'Immeuble Périmètre autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble est supérieur à 25 % (vingt-cinq pour cent) du Montant de l'Emission.

#### **15.1.2 Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble**

Chacun des événements figurant au présent paragraphe constitue un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble (quelle qu'en soit la cause) à savoir :

**15.1.2.1 Non respect d'un engagement propre aux Immeubles Périmètre** : le non respect ou le manquement par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire à l'un quelconque de leurs engagements ou obligations au titre des Articles 13.3.2 (*Engagements de faire propres aux Immeubles Périmètre FDM*) ou 13.4.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM*) ou au titre des articles 5.1.2 (*Engagements de faire propres aux Immeubles Périmètre Otello*) ou 5.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire, sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans le délai imparti par lesdits articles, ou, si aucun délai n'y figure, dans les quarante (40) jours calendaires ; étant précisé qu'aucun délai ne sera accordé pour remédier à un manquement à un engagement de ne pas faire ; ou

**15.1.2.2 Inexactitude des déclarations et garanties propres aux Immeubles Périmètre** : une déclaration ou une garantie faite ou donnée, ou réputée réitérée, par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire en application ou au titre des Articles 12.2 (*Déclarations et garanties propres aux Immeubles Périmètre FDM*) et de l'article 4.2 (*Déclarations et garanties propres aux Immeubles Périmètre Otello*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire, est ou s'avère inexacte à la date à laquelle elle a été faite ou, le cas échéant, réitérée, sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans le délai imparti par lesdits articles, ou, si aucun délai n'y figure, dans les quarante (40) jours calendaires ; ou

**15.1.2.3 Saisies ou séquestres** : une saisie exécution ou une saisie conservatoire ou l'inscription judiciaire d'une sûreté est pratiquée par un tiers, y compris à titre provisoire, sur l'un quelconque des Immeubles Périmètre faisant l'objet d'une Sûreté, et la mainlevée de ladite saisie, inscription ou sûreté n'est pas obtenue dans un délai maximum de quatre vingt dix (90) jours calendaires suivant la signification de la procédure de saisie, de l'inscription ou de la constitution en question, sauf si l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) a engagé une action pour contester de bonne foi ladite saisie ou inscription en justice ; ou

**15.1.2.4 Sûretés** : l'un quelconque des Documents de Sûretés n'est pas ou cesse d'être un engagement valable, en tout ou partie, ou est ou devient illégal, inapplicable, inopposable, caduc, nul, résolu ou invalide, ou, de manière générale, cesse de produire ses pleins effets, ou l'une des Sûretés n'est pas constituée conformément aux termes des Documents de Financement, ne prend pas effet au rang convenu ou est ou devient illégale, inopposable, caduque, nulle ou inefficace, sans qu'il y soit remédié de façon satisfaisante pour le Représentant de la Masse, après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, s'il est possible d'y remédier à la satisfaction du Représentant de la Masse, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de quarante (40) jours calendaires ; ou

**15.1.2.5 Assurances** : le manquement de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire à leurs engagements respectifs visés à l'Article 14 (*Assurances*) ou, selon le cas à l'article 6 (*Assurances*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire, sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de vingt (20) jours calendaires suivant la date du manquement.

## 15.2 Prononcé de l'exigibilité anticipée

15.2.1 Si, à tout moment, tant qu'il reste des Obligations En Circulation, un Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou un Cas d'Exigibilité Anticipé Immeuble survient, le Représentant de la Masse devra convoquer immédiatement une assemblée générale afin de déterminer si la Majorité des Porteurs souhaite, ou non, déclarer les sommes dues au titre des Obligations exigibles par anticipation, étant précisé que :

- (i) en cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Générale, la Majorité des Porteurs pourra demander au Représentant de la Masse de notifier à l'Emetteur qu'il doit immédiatement procéder au remboursement complet et définitif de la totalité des Obligations En Circulation ainsi qu'au paiement de toutes les autres sommes dues aux Parties Financières au titre des Documents de Financement et notamment de tous intérêts dus au titre des Obligations à la date concernée, toutes pénalités et indemnités (notamment les indemnités prévues à l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), intérêts de retard frais et accessoires dus au titre des Documents de Financement, et
- (ii) en cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble, la Majorité des Porteurs pourra demander au Représentant de la Masse de notifier à l'Emetteur (la "**Notification d'Exigibilité Anticipée Partielle**") qu'il doit procéder au remboursement complet et définitif du montant nominal des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre affecté par ledit Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble ainsi qu'au paiement de toutes les autres sommes dues aux Parties Financières au titre des Documents de Financement et notamment de tous intérêts dus au titre des Obligations à la date concernée, toutes pénalités et indemnités (notamment les indemnités prévues à l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), intérêts de retard frais et accessoires dus au titre des Documents de Financement, dans les conditions des Modalités.

15.2.2 Tout prononcé de l'exigibilité anticipée, totale ou partielle, sera notifié par le Représentant de la Masse à l'Emetteur selon les instructions reçues de la Majorité des Porteurs, avec une copie à l'Agent de Calcul, à l'Agent Payeur et à l'Agent des Sûretés.

15.2.3 Au cas où le Représentant de la Masse agissant sur décision de la Majorité des Porteurs et pour leur compte, déclarerait les sommes dues au titre des Obligations exigibles par anticipation dans les conditions visées à l'Article 15.2.1, le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés, devront chacun prendre toute mesure pour le compte des Porteurs d'Obligations, négocier avec l'Emetteur, ou le cas échéant, avec la Caution Hypothécaire et plus généralement gérer les Obligations et les Documents de Sûreté s'y rapportant, en accord avec les directives de Majorité des Porteurs et les présentes Modalités.

## 16. REPRESENTATION DES PORTEURS D'OBLIGATIONS - AGENT DES SÛRETÉS

### 16.1 Généralités

Conformément aux articles L. 228-46 et suivants du Code de Commerce, les Porteurs seront automatiquement groupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile (la "**Masse**") et agissant par l'intermédiaire d'un représentant (le "**Représentant de la Masse**") et d'une assemblée générale des Porteurs. Nonobstant toute disposition contraire des Modalités, seule la Masse pourra exercer et faire valoir les droits, actions et avantages communs qui peuvent ou pourront ultérieurement découler des obligations ou s'y rapporter, à l'exclusion des Porteurs individuellement quels qu'ils soient.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offriront aux porteurs des droits identiques à ceux de la présente émission et si les modalités des nouvelles obligations le prévoient les Porteurs d'Obligations et les porteurs des nouvelles obligations seront groupés en une Masse unique.

En cas de Porteur d'Obligations unique, celui-ci exercera les pouvoirs attribués au Représentant de la Masse et aux assemblées générales des Porteurs d'Obligations.

## **16.2 Désignation du Représentant de la Masse**

En application de l'article L 228-47 du dit Code, est désigné Représentant de la Masse:

HSBC France  
103 avenue des Champs Elysées  
75008 Paris

représentée par son Secrétaire Général.

## **16.3 Rémunération du Représentant de la Masse**

Le Représentant de la Masse recevra une rémunération annuelle de cinq mille Euros (5.000 €) hors taxes au titre de l'exercice de ses fonctions. Cette rémunération sera à la charge de l'Emetteur et payable à la Date de Règlement, puis, à chaque Date de Paiement d'Intérêts correspondant à une date anniversaire de la Date de Règlement, jusqu'à ce que toutes les sommes dues au titre des présentes Modalités aient été intégralement payées et remboursées.

## **16.4 Pouvoirs et missions du Représentant de la Masse**

**16.4.1** Sauf décision contraire de l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations, le Représentant de la Masse aura sans restriction ni réserve le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Porteurs d'Obligations, y compris tous actes d'administration courante et tous actes de conservation, nonobstant les missions dévolues à l'Agent des Sûretés par les présentes Modalités.

Il est expressément précisé que :

- (i) Le Représentant de la Masse communiquera à l'Agent des Sûretés les décisions et instructions prises par les Porteurs d'Obligations ; il veillera à l'exécution desdites décisions et en informera l'Agent des Sûretés ;
- (ii) Le Représentant de la Masse réalisera les sûretés, en assurera le suivi, effectuera les notifications, mesures d'opposabilité et autres formalités relatives aux Documents de Sûretés ou pourra donner ponctuellement mandat à cet effet à l'Agent des Sûretés; et
- (iii) Le Représentant de la Masse validera toute modification mineure de la définition ou de la formule de calcul des Ratios Financiers, d'ordre purement technique ou comptable, sans impact négatif sur la teneur des Ratios Financiers eux-mêmes qui lui aurait été proposée par l'Agent des Sûretés.

## **16.5 Cessation des fonctions du Représentant de la Masse**

### **16.5.1 Causes**

- (A) Le Représentant de la Masse exercera ses fonctions jusqu'à son décès, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations, la survenance d'une incapacité ou d'une incompatibilité le concernant, ou la cessation de ses fonctions par l'Agent des Sûretés, pour quelque raison que ce soit.
- (B) Le Représentant de la Masse pourra démissionner de ses fonctions au titre des présentes Modalités à tout moment pour quelque raison que ce soit, sous réserve de notifier sa démission aux Porteurs d'Obligations et à l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins soixante (60) jours calendaires.

Le Représentant de la Masse pourra être révoqué à tout moment pour quelque raison que ce soit par les Porteurs d'Obligations, sous réserve de notifier sa révocation au Représentant de la Masse et à l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins trente (30) jours calendaires.

- (C) Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement total, anticipé ou non, des Obligations. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels le Représentant de la Masse serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

### **16.5.2 Remplacement du Représentant de la Masse**

- (A) En cas de cessation de ses fonctions par le Représentant de la Masse, pour quelque raison que ce soit, un représentant de la masse successeur devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations.
- (B) La cessation des fonctions du Représentant de la Masse sortant, pour quelque raison que ce soit, et la nomination du représentant de la masse successeur, ne deviendront effectives que lorsque le représentant de la masse successeur aura accepté par écrit sa nomination comme Représentant de la Masse et l'aura notifié à l'Emetteur ; dès lors :
  - (i) le représentant de la masse successeur aura les mêmes pouvoirs que ceux du Représentant de la Masse sortant en vertu des présentes Modalités ; et
  - (ii) Le Représentant de la Masse sortant coopérera avec le représentant de la masse successeur, afin d'assurer le transfert de ses fonctions au représentant de la masse successeur sans interruption dans le service fourni à l'Emetteur et aux Porteurs d'Obligations et mettra sans délai à la disposition du représentant de la masse successeur, les documents et les comptes-rendus qui ont été conservés afin que le représentant de la masse successeur soit en mesure de s'acquitter de ses fonctions.

## **16.6 Assemblée générale des Porteurs d'Obligations**

Les assemblées générales des Porteurs d'Obligations pourront être réunies à tout moment sur convocation de l'Emetteur ou du Représentant de la Masse chaque fois que nécessaire, au siège social de l'Émetteur ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation.

Les avis de convocation aux assemblées générales des Porteurs d'Obligations seront adressés aux Porteurs d'Obligations aux frais de l'Emetteur, conformément aux stipulations de l'Article 18 (*Notifications*) ci-après au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée

sur convocation et au moins dix (10) jours calendaires sur deuxième convocation. Ils devront mentionner la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Tout Porteur d'Obligations a le droit, pendant le délai de quinze (15) jours calendaires qui précède la réunion de l'assemblée générale de la Masse de prendre par lui-même ou par mandataire, aux heures normales d'ouverture des bureaux, au siège social de l'Emetteur ou en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports (et de tous documents auxquels ces derniers font référence) qui seront présentés à l'assemblée générale.

Chaque Porteur d'Obligations a le droit de prendre part aux assemblées générales des Porteurs d'Obligations, en personne ou par mandataire.

Chaque Obligation donnera à son titulaire une voix aux assemblées générales des Porteurs d'Obligations.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer, sur première convocation qu'à la condition que les Porteurs d'Obligations présents ou représentés détiennent au moins 20% (vingt pour cent) des Obligations En Circulation. Il n'y a pas de quorum sur deuxième convocation.

Les décisions prises par l'assemblée générale ou les décisions prises par les Porteurs d'Obligations au titre des présentes Modalités seront prises à la Majorité des Porteurs.

## **16.7 Agent des Sûretés**

### **16.7.1 Pouvoirs et missions de l'Agent des Sûretés**

- (A) Par les présentes les Porteurs d'Obligations nomment HSBC France, 103, avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, en qualité d'Agent des Sûretés et, sans préjudice du pouvoir général de défense de leurs intérêts communs par le Représentant de la Masse, lui confient les missions qui lui sont dévolues par les présentes Modalités, ce que l'Agent des Sûretés a accepté.
- (B) Dans l'exercice de ses missions l'Agent des Sûretés agit en qualité de mandataire des Porteurs d'Obligations.

### **16.7.2 Rémunération de l'Agent des Sûretés**

L'Emetteur sera tenu de payer à l'Agent des Sûretés une commission d'agent dont les montants et modalités de paiement font l'objet d'une lettre séparée signée à la Date de Règlement.

### **16.7.3 Cessation des fonctions de l'Agent des Sûretés**

#### **16.7.3.1 Causes**

- (A) L'Agent des Sûretés exercera ses fonctions jusqu'à sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations, la survenance d'une incapacité ou d'une incompatibilité le concernant, ou la cessation de ses fonctions par le Représentant de la Masse, pour quelque raison que ce soit.
- (B) L'Agent des Sûretés pourra démissionner de ses fonctions au titre des présentes Modalités, à tout moment pour quelque raison que ce soit, sous réserve de notifier sa démission aux Porteurs d'Obligations (avec copie adressée au Représentant de la Masse) et à l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins soixante (60) jours calendaires.

L'Agent des Sûretés pourra être révoqué à tout moment pour quelque raison que ce soit par les Porteurs d'Obligations, sous réserve de notifier sa révocation à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et à l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins trente (30) jours calendaires.

- (C) Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement total, anticipé ou non, des Obligations. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels l'Agent des Sûretés serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

### **16.7.3.2 Remplacement de l'Agent des Sûretés**

- (A) En cas de cessation de ses fonctions par l'Agent des Sûretés, pour quelque raison que ce soit, un agent des sûretés successeur devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations et agréé par écrit par l'Emetteur.
- (B) La cessation des fonctions de l'Agent des Sûretés sortant, pour quelque raison que ce soit, et la nomination de l'agent des sûretés successeur, ne deviendront effectives que lorsque l'agent des sûretés successeur aura accepté par écrit sa nomination comme Agent des Sûretés et l'aura notifié à l'Emetteur ; dès lors :
- (i) L'agent des sûretés successeur aura les mêmes pouvoirs que ceux de l'Agent des Sûretés sortant en vertu des présentes Modalités ;
  - (ii) Le mandat de l'Agent des Sûretés sortant prendra fin, mais sans préjudice des engagements qu'il aurait pu contracter avant l'expiration dudit mandat ; et
  - (iii) L'Agent des Sûretés sortant coopérera avec l'agent des sûretés successeur, afin d'assurer le transfert de ses fonctions à l'agent des sûretés successeur sans interruption dans le service fourni à l'Emetteur et aux Porteurs d'Obligations et mettra sans délai à la disposition de l'agent des sûretés successeur, les documents et les comptes-rendus qui ont été conservés afin que l'agent des sûretés successeur soit en mesure de s'acquitter de ses fonctions.

## **17. EMISSION D'OBLIGATIONS ASSIMILABLES**

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, en une ou plusieurs fois, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards (notamment en ce qui concerne les Sûretés) à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations et que les conditions suivantes soient respectées à la date de souscription desdites obligations :

- (a) Aucun acte, événement, fait, ou série d'événements, d'actes ou de faits qui affecte ou est manifestement susceptible d'affecter défavorablement et de façon significative les Immeubles Périmètre et les immeubles apportés en garantie de l'émission des nouvelles obligations n'est survenu,
- (b) Le Ratio LTV Périmètre post-assimilation soit inférieur ou égal à 55% (cinquante-cinq pour cent) et que le Ratio ICR Périmètre post-assimilation soit supérieur ou égal à 250%,
- (c) Il n'existe au Cas d'Exigibilité Anticipée Général ni aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel, et

- (d) L'assemblée générale des Porteurs d'Obligations a consenti à l'émission des obligations assimilables.

Par dérogation au paragraphe (d) ci-dessus, les Porteurs d'Obligations consentent d'ores et déjà à toute émission d'obligations assimilables aux Obligations dans la limite d'un montant maximum de vingt millions d'Euros (20.000.000 €) et dans un délai de six (6) mois à compter de la Date de Règlement des Obligations, et aux conséquences qui en découlent en matière de sûretés, dès lors que, outre les conditions susvisées les nouveaux immeubles donnés en garantie sont choisis parmi ceux figurant en Annexe 4 (*Liste complémentaire des Immeubles Périmètre*). Une nouvelle Annexe 1 (*Liste complémentaire des Immeubles Périmètre*) qui se substituera à celle en vigueur à la date concernée sera communiquée par l'Emetteur à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse.

Dans tous les cas, les porteurs des obligations assimilables et les Porteurs d'Obligations seront regroupés en une seule masse bénéficiant des mêmes sûretés. Dans les présentes Modalités, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent Article et assimilées aux Obligations.

## 18. NOTIFICATIONS

- 18.1** Toutes communications et notifications destinées à l'Emetteur, au Représentant de la Masse ou aux Porteurs d'Obligations devront être faites en langue française par courriel ou télécopie (confirmée par lettre recommandée avec avis de réception, si l'expéditeur l'estime nécessaire) ou remise ou adressée à la partie à laquelle elle est destinée, aux coordonnées ci-dessous (ou à toute autre coordonnée qu'elles pourront ultérieurement notifier aux autres parties), sauf stipulation contraire des présentes Modalités :

- En ce qui concerne l'Emetteur :

Foncière des Murs  
30, avenue Kléber  
75208 Paris Cedex 16  
France  
Attention : Cécile Boyer / Sandrine Defoort  
Téléphone : 01 58 97 54 47 / 01 58 97 54 44  
Télécopie : 08 21 20 02 75 / 08 21 20 04 75  
Courriel : [cecile.boyer@fdr.fr](mailto:cecile.boyer@fdr.fr) / [sandrine.defoort@fdr.fr](mailto:sandrine.defoort@fdr.fr)

- En ce qui concerne l'Agent Payeur :

CACEIS Corporate Trust  
14 rue Rouget de Lisle  
92130 Issy-les-Moulineaux  
France  
A l'attention de : Evelyne Lefort  
Téléphone : 01 57 78 32 40  
Télécopie : 01 49 08 05 87  
Courriel : [evelyne.lefort@caceis.com](mailto:evelyne.lefort@caceis.com)

- En ce qui concerne l'Agent de Calcul :

HSBC France  
103, avenue des Champs-Élysées  
75419 Paris Cedex 08  
France

Attention : Gwennaël CODET-HACHE / Jean-Baptiste JOLY  
Téléphone : +33 1 40 70 78 65 / +33 1 40 70 34 63  
Télécopie : +33 1 40 70 28 80  
Courriel : [gwennael.codet-hache@hsbc.fr](mailto:gwennael.codet-hache@hsbc.fr) / [jean-baptiste.joly@hsbc.fr](mailto:jean-baptiste.joly@hsbc.fr)

- En ce qui concerne le Représentant de la Masse :

HSBC France  
représentée par son Secrétaire Général  
103, avenue des Champs-Élysées  
75419 Paris Cedex 08  
France  
Télécopie : +33 1 40 70 28 80  
Courriel : [representantdelamasseverdi@hsbc.fr](mailto:representantdelamasseverdi@hsbc.fr)

- En ce qui concerne l'Agent des Sûretés :

HSBC France  
103, avenue des Champs-Élysées  
75419 Paris Cedex 08  
France  
Attention : Gwennaël CODET-HACHE / Jean-Baptiste JOLY  
Téléphone : +33 1 40 70 78 65 / +33 1 40 70 34 63  
Télécopie : +33 1 40 70 28 80  
Courriel : [gwennael.codet-hache@hsbc.fr](mailto:gwennael.codet-hache@hsbc.fr) / [jean-baptiste.joly@hsbc.fr](mailto:jean-baptiste.joly@hsbc.fr)

- En ce qui concerne les Porteurs d'Obligations : aux coordonnées indiquées par chacun d'entre eux à l'Emetteur, à l'Agent Payeur, à l'Agent de Calcul, au Représentant de la Masse ou à l'Agent des Sûretés (selon le cas).

**18.2** Toutes les notifications prendront effet : (i) si elles sont remises en main propre, à la date de leur remise, (ii) si elles sont envoyées par courriel, télécopie ou lettre recommandée, à la date figurant sur l'avis de réception ; cependant les avis ou communications reçus après 16h00 (heure de Paris) ne pourront être pris en compte que le Jour Ouvré suivant à partir de 10h00 (heure de Paris), et (iii) si elles doivent être adressées simultanément à plusieurs destinataires, à date de leur remise ou de leur réception la plus tardive à ou par l'un des destinataires.

**18.3** Tou(te)s notifications, communications et avis destiné(e)s aux Porteurs d'Obligations pourront leur être délivrées par l'Agent Payeur pour le compte de l'Emetteur par l'intermédiaire d'Euroclear France en lieu et place des envois prévus à l'Article 18.1 ci-dessus.



## **19. OBLIGATIONS D'INDEMNISATION**

L'Emetteur devra indemniser, dans les cinq (5) jours calendaires suivant toute demande à cet effet, le Représentant de la Masse, l'Agent des Sûretés et/ou tout Porteur d'Obligations pour tout coût (en ce compris, l'ensemble des frais raisonnables qui seraient encourus par le Représentant de la Masse, l'Agent des Sûretés et/ou les Porteurs d'Obligations, tels que les frais de conseil et les frais judiciaires), toute perte ou responsabilité, encourus en raison :

- (a) de la survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée ou d'un Cas d'Exigibilité Anticipé Potentiel ;
- (b) du défaut de paiement à bonne date par l'Emetteur ou toute autre partie d'un montant dû et exigible au titre des Documents de Financement ;
- (c) du défaut de remboursement par anticipation de tout ou partie des Obligations, nonobstant un avis de remboursement anticipé adressé à l'Agent des Sûretés par l'Emetteur.

## **20. FRAIS, DEPENSES ET ENREGISTREMENT**

### **20.1 Frais liés aux Obligations**

Tous les frais, droits et honoraires raisonnables relatifs à la rédaction, négociation, signature et la réalisation (i) de tout éventuel accord ou renonciation relatif à l'une quelconque des stipulations des présentes Modalités ou des autres Documents de Financement ou de tout éventuel avenant ou acte complémentaire aux Documents de Financement, notamment les honoraires d'avocat, les émoluments de notaire, les frais de délivrance de copie exécutoire, et (ii) les frais de poursuite et de mise en œuvre des Sûretés, le coût de tous renouvellements d'inscription ou le cas échéant tous frais et coûts éventuels relatifs à la mainlevée des Sûretés (notamment les honoraires d'avocats, les émoluments de notaires et les taxes y relatifs) ainsi que (iii) tous frais ou coûts raisonnables encourus par l'Agent des Sûretés, le Représentant de la Masse et /ou les Porteurs d'Obligations pour la protection et l'exercice des droits de leurs droits résultant des Obligations ou des Documents de Financement, seront, supportés et acquittés par l'Emetteur qui s'y oblige.

### **20.2 Conservation des Hypothèques – Rang des sûretés hypothécaires**

Si lors de la délivrance de l'état des inscriptions sur formalités, il existe ou survient des inscriptions grevant les Immeubles Périmètre autres que celles relatives aux Crédits Bancaires Existants, du fait de l'Emetteur ou des précédents propriétaires, l'Emetteur sera tenu d'en apporter, à ses frais, les mainlevées dans les soixante (60) jours calendaires et, justifier de la radiation dans les cent quatre vingt (180) jours calendaires de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, sous peine de remboursement de la totalité des Obligations en Circulation.

## **21. COMPENSATION**

Aucune compensation ne pourra être exercée, que ce soit par l'Emetteur ou un Porteur d'Obligations entre toutes sommes qui seraient dues, aux termes des Obligations, par l'Emetteur à un Porteur d'Obligations ou par un Porteur d'Obligations à l'Emetteur et toutes autres sommes qui seraient dues par un Porteur d'Obligations à l'Emetteur ou par l'Emetteur à un Porteur d'Obligations.

## **22. EXERCICE DES DROITS**

**22.1** Tous les droits et recours conférés aux Porteurs d'Obligations aux termes des présentes Modalités ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion des Modalités,

comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et non exclusifs d'aucun droit ou recours que les Porteurs d'Obligations pourraient avoir par ailleurs, et pourront être exercés à tout moment.

**22.2** Le fait pour un Porteur d'Obligations, l'Agent des Sûretés ou le Représentant de la Masse de ne pas exercer un droit ou le retard à l'exercer ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas un Porteur d'Obligations, l'Agent des Sûretés ou le Représentant de la Masse de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir, ou d'exercer tout autre droit.

**22.3** S'il advenait que l'une des stipulations des présentes Modalités ou de tout autre Document de Financement devienne inopposable, nulle ou contraire à l'ordre public, les parties conviennent expressément que, en dépit du caractère essentiel de ladite stipulation, toutes les autres stipulations resteront valables et auront force de loi entre les parties.

## **23. CESSION DES OBLIGATIONS**

**23.1** Les Porteurs d'Obligations peuvent à tout moment librement céder les Obligations qu'ils détiennent, étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

**23.2** Il est en outre précisé en tant que de besoin que chaque Porteur d'Obligations pourra, à tout moment, sans devoir consulter ou obtenir le consentement de l'Emetteur consentir tout nantissement, gage ou cession fiduciaire sur les Obligations dont il est titulaire auprès de la Banque Centrale Européenne (ou auprès d'organes publiques supra-étatiques équivalents) dans le cadre de son programme de refinancement.

## **24. DROIT APPLICABLE**

Les Obligations seront régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

## **DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR**

Se reporter au Document de Référence 2011 et au Rapport Financier Semestriel 2012 incorporés par référence dans le présent Prospectus.

## DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

### COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 5 novembre 2012

#### Stabilité des loyers à périmètre constant

##### Loyers à périmètre constant stables

en M€	30 septembre 2011	30 septembre 2012	Var (%)	Var à périmètre constant (%)
Hôtellerie*	90,0	71,2	-20,8%	-2,4%
Santé	20,1	18,8	-6,6%	3,4%
Commerces d'exploitation	32,6	33,2	1,9%	2,4%
Loisirs	12,0	12,4	3,3%	3,3%
<b>Total Loyers</b>	<b>154,7</b>	<b>135,6</b>	<b>-12,3%</b>	<b>0,1%</b>
Prestations de service	2,1	1,4	n.a	
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>156,8</b>	<b>137,0</b>	<b>-12,6%</b>	

\* sur la base du chiffre d'affaires réel Accor au 30 septembre 2011 et 2012

Les loyers de Foncière des Murs sont stables à périmètre constant au 30 septembre 2012.

Le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 137 M€, en baisse de 12,6% par rapport au 30 septembre 2011 du fait principalement du volume de cessions réalisées en 2011 et 2012. L'évolution du chiffre d'affaires consolidé s'explique principalement par :

- L'effet positif des indexations représentant 1,7 M€, partiellement compensé par le repli du chiffre d'affaires des hôtels en loyers variables (-1,3 M€)
- Les acquisitions réalisées en 2011 générant 1 M€ de loyers
- L'effet des cessions d'actifs hôteliers et de santé (-20,4 M€).

#### 277 M€ de cessions réalisées 1,5% au-dessus des valeurs d'expertises

Depuis début 2012, 277 M€ de cessions d'actifs ont été réalisées 1,5% au-dessus des valeurs d'expertises 2011. Ces cessions et accords de cession ont concerné 68 actifs dont :

- 23 hôtels en murs et murs et fonds pour 111 M€

- 9 maisons de retraite et une clinique pour un montant de 76 M€
- 35 actifs de Commerces d'Exploitation, à l'unité ou en portefeuille, pour 90 M€.

Ces cessions, réalisées en direct auprès d'investisseurs variés, permettent, dans la lignée des cessions réalisées en 2011, de répondre au double objectif de rotation du patrimoine et de désendettement.

### **265 M€ de refinancements réalisés depuis début 2012 dont 35 M€ au T3**

Foncière des Murs a signé début octobre 2012 un prêt hypothécaire de 35 M€ avec OSEO et LCL, d'une maturité de 5 ans.

Pour rappel, 230 M€ de nouveaux financements, d'une maturité de 5 ans, avaient été signés début juillet 2012, refinançant ainsi la totalité des échéances 2013.

### **Perspectives 2012**

Foncière des Murs confirme son objectif d'optimisation de sa structure financière, tout en continuant à profiter des opportunités de développement dans le secteur des Murs d'Exploitation, notamment dans l'Hôtellerie.

Dans ce cadre, Foncière des Murs est en négociations exclusives avec ANF pour le rachat d'un portefeuille de 167 hôtels B&B, qui devrait être réalisé d'ici fin 2012.

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Paris, le 13 novembre 2012

**Foncière des Murs, Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel annoncent  
l'acquisition d'un portefeuille de 165 hôtels B&B**

---

Le portefeuille acquis se compose de 165 hôtels situés en France et représente plus de 12 000 chambres. La transaction, d'un montant total de 508 millions d'euros hors droits, sera réalisée via un OPCI détenu par Foncière des Murs (50,2%), le Groupe Crédit Agricole Assurances (40%) et les Assurances du Crédit Mutuel (9,8%). Le taux de rendement hors droits de l'opération s'élève à 6,9%.

Ce portefeuille, qui présente des fondamentaux solides, est assorti de baux d'une durée résiduelle de 7 ans, avec des loyers fixes sécurisés et indexés.

B&B conserve la propriété des fonds de commerce et la gestion de ces hôtels, présents sur le segment 2 \*\*. Cette nouvelle opération permet à Foncière des Murs de se positionner en tant qu'interlocuteur privilégié de B&B, notamment dans le cadre de l'accompagnement des projets de développement de ce dernier. Elle s'inscrit par ailleurs dans la stratégie de diversification du groupe Crédit Agricole Assurances et des Assurances du Crédit Mutuel dans un secteur porteur offrant des rendements élevés.

Foncière des Murs, dans le cadre d'une équipe dédiée, assure la gestion et l'Asset Management du portefeuille et confirme son rôle de partenaire privilégié des grands opérateurs hôteliers et sa dynamique de développement dans ce secteur.

## FISCALITÉ

*Le texte qui suit est un résumé limité à certaines considérations fiscales en France relatives aux Obligations détenues par des non-résidents français qui ne sont pas par ailleurs actionnaires de l'Émetteur et est ici inclus à une seule fin informative. Il contient certaines informations spécifiques à l'imposition à la source des revenus tirés des valeurs mobilières. Ce résumé est fondé sur les lois en vigueur en France à la date du présent Prospectus, telles qu'appliquées et interprétées par les autorités fiscales concernées, l'ensemble étant soumis à tout changement de loi ou d'interprétation. Il ne vise pas à décrire exhaustivement les éléments fiscaux à considérer pour se décider à acquérir, posséder ou céder des Obligations. Les investisseurs ou bénéficiaires des Obligations sont invités à consulter leur conseil fiscal sur les conséquences fiscales de toute acquisition, possession ou cession de Obligations.*

### **Directive de l'Union Européenne sur l'imposition des revenus de l'épargne**

En vertu de la directive (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne (la "**Directive**"), il est exigé de chaque Etat Membre qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005 il fournisse aux autorités fiscales d'un autre Etat Membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive) ou, dans certaines circonstances, attribué au profit immédiat d'un tel bénéficiaire effectif, résident de cet autre Etat membre. Cependant, durant une période de transition, l'Autriche et le Luxembourg peuvent appliquer un système de retenue à la source pour de tels paiements. La période transitoire doit s'achever à la fin de la première année fiscale suivant l'accord de certains pays non européens pour échanger des informations sur ces paiements. Le taux de cette retenue à la source est de 35% jusqu'à la fin de la période de transition.

En outre, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005, des pays non européens, ainsi que certains territoires dépendants de, ou associés à, certains Etats Membres, ont accepté d'adopter des mesures similaires (soit la fourniture d'information, soit une retenue à la source provisoire) quant aux paiements effectués par un agent payeur relevant de leur juridiction à un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive) ou, dans certaines circonstances, attribué au profit immédiat d'un tel bénéficiaire effectif, résident d'un Etat membre. En outre, les Etats Membres ont conclu des accords réciproques de fourniture d'informations ou de retenue à la source transitoire avec certains de ces territoires dépendants ou associés quant aux paiements effectués par un agent payeur dans un Etat Membre à un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive) ou, dans certaines circonstances, attribué au profit immédiat d'un tel bénéficiaire effectif, résident de l'un des ces territoires.

La Commission Européenne a préparé certains amendements à la Directive, qui, s'ils étaient adoptés, pourraient modifier ou élargir l'ampleur des exigences susmentionnées.

### **France**

#### *Retenue à la source*

A la suite de l'entrée en vigueur de la troisième loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 en date du 30 décembre 2009) (la "**Loi**"), les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par l'Émetteur au titre des Obligations ne seront pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts sauf si les paiements s'effectuent hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts (un "**Etat Non Coopératif**"). En application de l'article 125 A III du Code général des impôts, si les paiements au titre des Obligations s'effectuent dans un Etat Non Coopératif, une retenue à la source de 50% sera applicable (sous réserve de certaines exceptions et des dispositions plus favorables de tout traité de double imposition qui serait applicable).

En outre, en application de l'article 238-A du Code général des impôts, les intérêts et autres produits versés au titre des Obligations ne sont pas déductibles du revenu imposable de l'Émetteur s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un Etat Non Coopératif ou payés dans un Etat Non Coopératif (l'"**Exclusion de Déductibilité**").

Dans certains cas, les intérêts et autres produits non déductibles pourraient être requalifiés en revenus distribués en application de l'article 109 du Code général des impôts, auquel cas ces intérêts et autres produits non déductibles pourraient être soumis à la retenue à la source, de 30% ou 55%, prévue à l'article 119 bis du Code général des impôts (sous réserve des dispositions des conventions internationales).

Nonobstant ce qui précède, la Loi dispose que ni la retenue à la source de 50% ni l'Exclusion de Déductibilité ne s'appliqueront à l'émission des Obligations si l'Émetteur démontre que cette émission a principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation des intérêts et autres produits dans un Etat Non Coopératif (l' "**Exception**").

Conformément à la doctrine administrative actuellement applicable et référencée au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-ANNX-000364-20120912 et BOI-ANNX-000366-20120912, l'Exception s'applique sans que l'Émetteur ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission aux obligations qui sont notamment :

- (i) admises aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français ou étranger, sous réserve que ce marché ou système ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif, et que le fonctionnement du marché soit assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de service d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, sous réserve que cette entreprise, prestataire ou organisme ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif ; ou
- (ii) admises, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L.561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif.

Au regard des développements qui précèdent, les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par l'Émetteur au titre des Obligations ne seront pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts et l'Exclusion de Déductibilité ne s'applique pas à ces paiements.

#### *Transposition de la directive de l'Union Européenne sur l'imposition des revenus de l'épargne*

L'article 242 ter du CGI, transposant en droit français la Directive, soumet les agents payeurs établis en France à l'obligation de déclarer aux autorités fiscales françaises certaines informations au titre des intérêts payés à des bénéficiaires domiciliés dans un autre Etat membre, comprenant notamment l'identité et l'adresse des bénéficiaires ainsi qu'une liste détaillée des différentes catégories de revenus payés à ces derniers.

**Les investisseurs potentiels sont invités à solliciter un conseil indépendant en ce qui concerne leur situation fiscale.**



## SOUSCRIPTION ET VENTE

En vertu d'un contrat de souscription (le "**Contrat de Souscription**") en date du 14 novembre 2012, HSBC France (l'"**Arrangeur**") et les porteurs qui y sont désignés (avec l'Arrangeur, les "**Souscripteurs**") se sont engagés vis-à-vis de l'Émetteur, sous réserve de la réalisation de certaines conditions, à souscrire et régler les Obligations à un prix moyen d'émission égal à 100 % du montant nominal total des Obligations.

### *Restrictions générales*

Aucune mesure n'a été ou ne sera prise dans un quelconque pays ou territoire par l'Émetteur ou par les Souscripteurs (à leur meilleure connaissance) qui permettrait une offre au public des Obligations, ou la détention ou distribution du présent Prospectus ou de tout autre document promotionnel relatif aux Obligations, dans un pays ou territoire où des mesures sont nécessaires à cet effet. En conséquence, les Obligations ne doivent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus, ni aucun autre document, publicité, ou autre document promotionnel relatif aux Obligations, ne doit être distribué dans ou à partir de, ou publié dans, tout pays ou toute juridiction excepté en conformité avec toute loi et réglementation applicables.

### *Espace Economique Européen*

Concernant chaque Etat Membre de l'EEE qui a transposé la Directive Prospectus (un "**Etat Membre Concerné**"), chaque Souscripteur a déclaré et garanti que, à compter de la date à laquelle la Directive Prospectus est transposée dans l'Etat Membre Concerné (la "**Date de Transposition Concernée**"), il n'a pas effectué et n'effectuera pas d'offre au public des Obligations faisant l'objet du présent Prospectus dans l'Etat Membre Concerné, sous réserve qu'à compter de la Date de Transposition Concernée, il pourra effectuer une offre au public des Obligations dans l'Etat Membre Concerné :

- (a) à tout moment à des personnes morales agréées ou réglementées en tant qu'opérateurs sur les marchés financiers ainsi que les entités non ainsi agréées ou réglementées mais dont l'objet social exclusif est le placement en valeurs mobilières, ou si l'Etat Membre Concerné a transposé la disposition concernée de la Directive Prospectus Modificative, à des personnes morales constituant des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus Modificative ;
- (b) à tout moment à des sociétés qui, d'après leurs derniers comptes annuels ou consolidés publiés, présentent au moins deux des trois caractéristiques suivantes : un nombre moyen de salariés supérieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice, un total du bilan dépassant 43.000.000 d'euros et un chiffre d'affaires net annuel dépassant 50.000.000 d'euros et dans la mesure où l'Etat Membre Concerné n'a pas encore transposé la disposition concernée de la Directive Prospectus Modificative ;
- (c) à tout moment à moins de 100 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus), ou si l'Etat Membre Concerné a transposé la disposition concernée de la Directive Prospectus Modificative, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus Modificative), dans chaque cas sous réserve du consentement préalable des Souscripteurs ; ou
- (d) à tout moment dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus,

à condition qu'aucune des offres mentionnées aux paragraphes (a) à (d) ci-dessus ne requièrent la publication par l'Émetteur ou les Souscripteurs d'un prospectus conformément aux dispositions de

l'article 3 de la Directive Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 16 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins de cette disposition, (a) l'expression "**offre d'Obligations au public**" relative à toutes Obligations dans tout Etat Membre Concerné signifie la communication sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit d'informations suffisantes sur les conditions de l'offre et sur les obligations à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces Obligations, telle qu'éventuellement modifiée par l'Etat Membre Concerné par toute mesure de transposition de la Directive Prospectus, (b) l'expression "**Directive Prospectus**" signifie la Directive 2003/71/CE et inclut toute mesure de transposition dans chaque Etat Membre Concerné et (c) l'expression "**Directive Prospectus Modificative**" signifie la Directive 2010/73/UE et inclut toute mesure de transposition dans chaque Etat Membre Concerné.

### *France*

Chaque Souscripteur a déclaré et reconnu qu'il n'a offert ou vendu et n'offrira ou ne vendra d'Obligations, directement ou indirectement, au public en France, et n'a distribué ou fait distribuer et ne distribuera ou ne fera distribuer au public en France le présent Prospectus ou tout autre document d'offre relatif aux Obligations et qu'une telle offre, vente ou distribution n'a été et ne sera faite uniquement en France qu' (a) à des personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers et/ou (b) à des investisseurs qualifiés, le tout tel que défini, et conformément, aux articles L.411-1, L.411-2 et D.411-1 à D.411-4 du Code monétaire et financier.

### *Etats-Unis d'Amérique*

Les Obligations n'ont pas fait ni ne feront l'objet d'un enregistrement en vertu de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières de 1933 telle que modifiée (la "**Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières**"). Les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique (United States) ou à, ou pour le compte de, ressortissants américains (U.S. Persons) si ce n'est en conformité avec la Réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières (la "**Réglementation S**").

Les Obligations sont offertes et vendues uniquement en dehors des Etats-Unis (United States) et dans le cadre d'opérations extra-territoriales (offshore transactions), conformément à la Réglementation S. Les termes utilisés dans le présent paragraphe ont la signification qui leur est donné dans la Réglementation S.

En outre, dans les quarante (40) jours suivant le début du placement, une offre ou une vente des Obligations aux Etats-Unis par un agent placeur (qu'il participe ou non à l'offre) peut constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières.

### *Royaume Uni*

Chaque Souscripteur a déclaré et garanti que :

- (a) il n'a distribué, ou n'a fait distribuer, et ne distribuera, ou ne fera distribuer, une quelconque incitation ou invitation à entreprendre des services d'investissement (au sens de la section 21 du "Financial Services and Markets Act 2000" ("FSMA")) reçue par lui et relative à l'émission ou à la vente des Obligations que dans des circonstances où la section 21(1) du FSMA ne s'applique pas à l'Émetteur ; et
- (b) il a respecté, et respectera, toutes les dispositions du FSMA applicables à tout acte en rapport avec les Obligations et effectué par lui au Royaume-Uni, ou à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

1. Les Obligations ont été admises aux opérations des systèmes de compensation de Clearstream, Luxembourg (42, avenue JF Kennedy, 1855 Luxembourg, Luxembourg), d'Euroclear (boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles, Belgique) et d'Euroclear France (115, rue Réaumur, 75081 Paris cedex 02, France) sous le code commun 085247867. Le code ISIN des Obligations est FR0011352806.
2. L'émission des Obligations par l'Émetteur a été autorisée par une délibération du conseil de surveillance de l'Émetteur en date du 16 juillet 2012 et du 5 novembre 2012.
3. Pour les besoins de l'admission aux négociations des Obligations sur Euronext Paris, et conformément aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, le présent Prospectus a été soumis à l'approbation de l'AMF et a reçu le visa n° 12-549 en date du 14 novembre 2012.
4. Mazars (Tour Exaltis, 61 Rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie, France) et Conseil Audit & Synthèse (Tour First, TSA 14444, 92037 Paris-La Défense Cedex, France) ont audité les comptes sociaux et consolidés de l'Émetteur pour les exercices clos les 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011. Mazars et Conseil Audit et Synthèse sont membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.
5. Le total des frais relatifs à l'admission aux négociations des Obligations est estimé à environ 5.375 euros.
6. Le rendement des Obligations est de 3,6820 % par an, tel que calculé à la Date d'Emission sur la base du prix d'émission des Obligations. Ceci n'est pas une indication des rendements futurs.
7. A la connaissance de l'Émetteur, aucune personne impliquée dans l'offre des Obligations n'a un intérêt significatif dans l'émission.
8. Sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Prospectus (y compris les documents qui y sont incorporés par référence), il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de l'Émetteur ou du Groupe depuis le 30 juin 2012, ni dans les perspectives de l'Émetteur depuis la publication des comptes consolidés audités de l'Émetteur le 31 décembre 2011.
9. Sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Prospectus (y compris les documents qui y sont incorporés par référence), durant une période couvrant au moins les douze (12) derniers mois, il n'y a eu aucune instance gouvernementale, judiciaire, ou arbitrale (y compris toute procédure dont l'Émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu dans un passé récent des effets significatifs sur la position financière ou la rentabilité de l'Émetteur ou du Groupe.
10. A la date du présent Prospectus, à la connaissance de l'Émetteur, il n'y a pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'Émetteur, des membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.
11. Aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, des copies du présent Prospectus, des documents incorporés par référence dans le présent Prospectus, des Documents de Sûretés, des Annexes aux Modalités, du Contrat de Service Financier, du Contrat d' Agent de Calcul et des statuts de l'Émetteur seront disponibles pour consultation et des copies des comptes annuels les plus récents de l'Émetteur pourront être obtenus, sans frais, au siège social de l'Émetteur aux heures normales d'ouverture des bureaux. Le présent Prospectus et tous les documents

incorporés par référence dans le présent Prospectus sont également disponibles sans frais sur le site Internet de l'Émetteur ([www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr)). Le présent Prospectus ainsi que les Documents de Référence 2010 et 2011 de l'Émetteur sont disponibles sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

**ÉMETTEUR**

**FONCIÈRE DES MURS**

30, avenue Kléber  
75116 Paris  
France

**ARRANGEUR, AGENT DES SÛRETÉS ET AGENT DE CALCUL**

**HSBC FRANCE**

103, avenue des Champs Elysées  
75008 Paris  
France

**AGENT PAYEUR**

**CACEIS CORPORATE TRUST**

1-3 place Valhubert  
75013 Paris  
France

**COMMISSAIRES AUX COMPTES DE L'ÉMETTEUR**

**CABINET MAZARS**

Tour Exaltis  
61, rue Henri Régault  
92400 Courbevoie  
France

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

**Membre du réseau Ernst & Young**  
Tour First - TSA 14444  
92037 Paris-La Défense Cedex  
France

**CONSEIL JURIDIQUE DE L'ÉMETTEUR**

**DE PARDIEU BROCAS MAFFEI A.A.R.P.I.**

57, avenue d'Iéna  
75016 Paris  
France

**CONSEIL JURIDIQUE DE L'ARRANGEUR**

**GIDE LOYRETTE NOUEL A.A.R.P.I.**

26, cours Albert 1<sup>er</sup>  
75008 Paris  
France